Commune de Pertuis

(Département de Vaucluse)

Plan d'Occupation des Sols

Modification N°3

2 – Règlement

Dates	Prescription	Arrêté	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du P.O.S				18 / 12 / 1985
Modification n° 1				25 / 04 / 1994
Modification n° 2				01 / 09 / 1997
Modification n° 3			08 / 03 / 1999	30 / 06 / 1999
Révision n° 1	27 / 01 / 1987 29 / 03 / 1995	17 / 05 / 1999	05 / 12 / 2001	28 / 03 / 2002
Modification n° 1			01 / 06 / 2005	15 / 05 / 2007
Modification N°2			23 / 06 / 2008	
Modification N°3				

Atelier d'Urbanisme et d'Architecture Michel LACROZE
Tél. : 04.90.26.39.35 atelier@lacroze.fr Fax : 04.90.26.30.76

TABLE des MATIERES

Pages

Mode d'emploi du règlement 2

TITRE I Dispositions générales 3

TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines 7

Chapitre	I	Zone UA	8
Chapitre	II	Zone UB	15
Chapitre	III	Zone UC	23
Chapitre	IV	Zone UD	30
Chapitre	V	Zone UE	35
Chapitre	VI	Zone UF	40

TITRE III Dispositions applicables aux zones naturelles 43

Chapitre	I	Zone 1NA	44
Chapitre	III	Zone 3NA	50
Chapitre	IV	Zone 4NA	54
Chapitre	V	Zone NB	59
Chapitre	VI	Zone NC	64
Chapitre	VII	Zone ND	71

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en trois titres :

- **Titre I**
- **Titre II**
- **Titre III**

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain,
- d'autres documents (planches des servitudes et planches des marges de recul et emplacements réservés), peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain.

RENSEIGNEMENTS SUR LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 3 DES REGLEMENTS DE ZONES

Article 3 - Du droit de passage

Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967). Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Règles minimales de desserte :
Les bâtiments de 1ère famille (habitations individuelles isolées ou jumelées) et les bâtiments de 2ème famille (habitations réalisées en bandes ou petits immeubles dont le dernier plancher bas se situe à moins de 8 mètres du sol) doivent être implantés à moins de 60 mètres d'une voie carrossable stable à 13 tonnes.
Les bâtiments devront être reliés à la voie carrossable par un chemin d'une largeur minimale de 3,50 mètres et d'une pente au plus égale à 10 %.
Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 m devront comporter l'aménagement d'une placette de retournement à leur extrémité.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi en application de l'article R.123-16 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'article R.123-21.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de PERTUIS à l'exception de celui couvert par le P.A.Z. de la Z.A.C. Saint Martin approuvé le 13 / 01 / 1993.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'occupation des sols définies par les articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14, R.111-14.2, R.111-15, R.111-21 qui restent applicables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en Zones Urbaines et Zones Naturelles ou non équipées.

1 - **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du **TITRE II** sont les suivantes :

ZONE	UA	et le secteur	UAa
ZONE	UB	et le secteur	UBa
ZONE	UC	et les secteurs	UCit4, UCb, UCc, UCd
ZONE	UD		
ZONE	UE	et le secteur	UEi5
ZONE	UF		

2 - **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du **TITRE III** sont les suivantes :

ZONE	1NA	et les secteurs	1NAa, 1NAb, 1NAc, 1NAd, 1NAit4
		et le sous-secteur	1NAdit4
ZONE	3NA	et les secteurs	3NAa, 3NAb, 3NAc, 3NAci5 et les sous-secteurs 3NAait4
ZONE	4NA		
ZONE	NB	et les secteurs	NBaf1, NBb, NBf1
ZONE	NC	et les secteurs	NCa, NCb, NCcit1, NCf1
ZONE	ND	et les secteurs	NDf1, NDait4, NDbi1, NDbi2, NDi1, NDi2, NDi4, NDi5, NDit1, NDit2, NDit4

3 - **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, au titre de l'article L. 123-9 du code de l'Urbanisme et auxquels s'appliquent les dispositions de l'article R.123.32 précisés par la circulaire N° 77-114 du 01 août 1977, sont énumérés sur la liste des emplacements réservés et sont repérés sur le plan par un quadrillage.

4 - **Les espaces boisés classés** à conserver ou à créer au titre des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'urbanisme et auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 du Code de l'urbanisme précisées par la circulaire N°77-114 du 01 août 1977.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures en application de l'article L.123-1, avant dernier alinéa du code de l'urbanisme dérogeant à l'application stricte de l'une des règles des articles 3 à 13 des règlements de zones, sont instruites par l'autorité compétente. Elles peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration de la parcelle ou du caractère des constructions avoisinantes.
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Sont soumis à autorisation au titre du Code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

. Les installation et travaux divers (R.442-1 à R.442-13)
. Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R.130-1 à R.130-6)
. Le stationnement isolé des caravanes (R.443-4)
. L'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir (R.443-6 à R.443.8-1)
. Le permis de démolir (R.430-1 à R.430-27)
. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (loi du 6 janvier 1986 portant diverses mesures de simplifications administratives en matière d'urbanisme).

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1) Dans toutes les zones l'édification des ouvrages techniques tels que relais hertziens, pylônes électriques, balises de navigation aérienne, etc... peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.
   En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions, d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre délimitation.

2) Précisions concernant l'article R.442-2 du code de l'urbanisme relatif aux dépôts de véhicules hors d'usage.
   D'une façon générale, ces installations sont interdites sauf spécification précisée dans l'article 1 de la zone concernée par ce type de demande. De plus, l'article 13 *"Espaces libres et plantations"* énonce les règles particulières concernant les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules qui n'entrent pas dans le cadre des dispositions de cet article.

ARTICLE 7 - ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de la Sous Direction de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des antiquités de la région Provence Alpes Côtes d'Azur ou au service d'archéologie du conseil général, dès que des esquisses des plans de construction sont arrêtés.
Cette procédure permet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

ARTICLE 8 - ZONES DE RISQUES D'INONDATION

Les aménageurs et les constructeurs sont informés :

- que la zone dans laquelle est envisagée l'opération d'aménagement ou la construction peut être comprise dans les périmètres d'inondations de la crue de l'Eze et de celle de la Durance ;

- que le présent document d'urbanisme comporte des indices **it1, it2, it4** correspondant aux aléas et risques retenus à partir des études hydrauliques de l'Eze et validés par les services de l'Etat. La cote de référence définissant le niveau des planchers habitables est fixée dans le **document 7 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation Eze**.

- que le présent document d'urbanisme comporte des indices **i1**, **i2**, **i4**, **i5** correspondant aux aléas et risques retenus à partir des études hydrauliques de la Durance et validés par les services de l'Etat. La cote de référence définissant le niveau des planchers habitables est fixée dans le **document 8 - Zone inondable de la Durance : cote de référence**.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES BRUYANTES

Les bâtiments :

- à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 des arrêtés préfectoraux N°1986 et 1992 du 05 août 1999,
- situés en bordure des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes vu :
  - le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R 111-4-1
  - la loi N°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
  - les décrets N°95-20 et 95-21 pris pour l'application de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme,
  - les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996
  - l'avis des communes suite à leur consultation en date de 17 décembre 1998,

doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la Zone UA

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone centrale qui comprend principalement la vieille ville proprement dite.

C'est le cœur de l'agglomération à vocation d'habitat, des services et d'activités. Il présente un intérêt architectural certain et doit faire l'objet d'un examen et d'un contrôle très attentif pour toute construction ou rénovation.

Evolution souhaitée :
L'équilibre de la diversité des fonctions (habitat, services, commerces) est à préserver.
L'adaptation du tissu urbain aux exigences du mode de vie actuel (salubrité, circulation, stationnement, espaces et places publiques) doit être possible sans altérer le caractère singulier du centre ville et des édifices anciens.

Elle comprend :

Le secteur UAa, dans lequel la hauteur des constructions est limitée.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Les constructions à usage :
- d'habitat
- de commerce dont la surface de vente est inférieure à 300 m^2
- d'artisanat
- de bureaux et de service
- d'équipement collectif

2 - Les opérations d'aménagement.

3 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement, etc...) nécessaires à la zone.

4 - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

5 - La démolition de tout ou partie de bâtiment sous réserve d'être compatible avec la mise en valeur du centre ville et de l'obtention d'un permis de démolir.

6 - La reconstruction à l'identique dans le respect du volume et de l'affectation préexistants des bâtiments détruits par un incendie ou un autre sinistre.

Disposition générale par rapport aux voies bruyantes
Dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre classées bruyantes définies dans l'annexe 9 jointe au présent dossier de PLU, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux N°1986 et 1992 du 05 août 1999.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article UA 1.

SECTION I I

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b) Eau défense incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés, situés au maximum à 200 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m^3/heure chacun.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement en raison de la nature et de la qualité des effluents.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision, etc...) à construire sur le domaine public devront chaque fois que possible être réalisées en réseau souterrain ou établies sous les corniches, de maison en maison et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

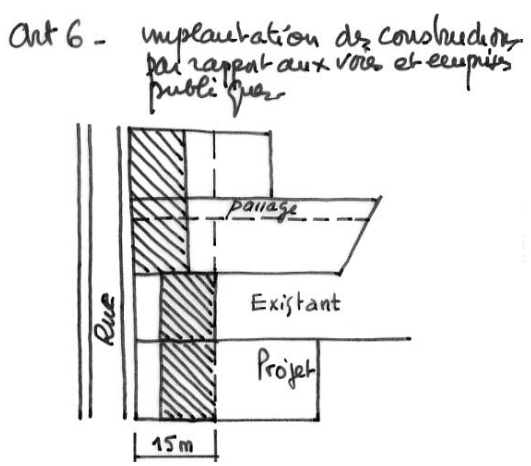
Dans le domaine privé, les opérations d'ensemble et d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

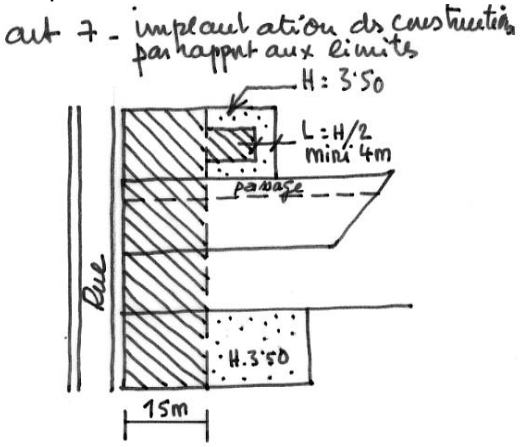
Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.
Des implantations différentes pourront être autorisées :
- lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles à remodeler.
- pour les installations techniques de service public visées à l'article UA 1 § 3 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.





Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

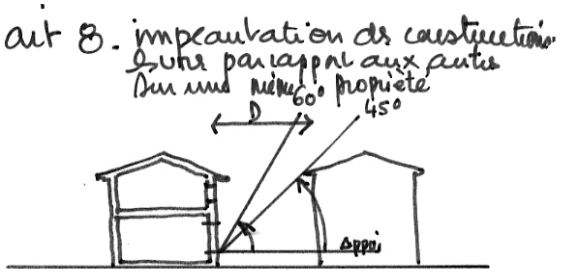
1 - En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de la limite qui s'y substitue.
Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :
   a) Des constructions annexes de l'habitation (garage, celliers, buanderie, chaufferie et autres) ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau naturel de la parcelle qui supporte la construction. Ces mêmes dispositions sont admises pour les locaux d'habitation, sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m^2 de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.
   b) Des constructions principales élevées dans le plafond d'un ensemble de parcelles ou d'une parcelle, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

   Exceptionnellement, des constructions principales le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 6 mètres par rapport au niveau du sol naturel, et qu'il existe déjà une construction mitoyenne, de plus de 6 mètres de hauteur, déjà édifiée sur la parcelle voisine. La longueur de la construction ainsi élevée ne pourra, en aucun cas, dépasser la longueur de la construction mitoyenne existant sur l'autre parcelle.
2 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées :
   * Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de plus de 15 m de longueur sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.
   * Lorsqu'il existe, sur les parcelles voisines, des constructions mitoyennes de plus de 6 mètres de hauteur. La superficie des cours visée au § 1 a) pourra être réduite lorsque les règles sanitaires et d'hygiène sont prises en compte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peur être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.



Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction édifiée à l'alignement sera telle qu'elle s'inscrive dans le profil général des hauteurs de l'alignement.

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générales de toitures de la zone UA.
Une tolérance de hauteur de 1,50 m sera admise pour les cheminées, gaines, lucarnes et autres éléments de construction indispensables, à l'exclusion des saillies d'escaliers et machinerie ascenseur.

Le dossier paysager devra pour justifier du respect de ces dispositions.

Adaptation

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point l'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Dans le secteur UAa, pour les constructions dont la hauteur excède 8 mètres, la demande de permis de construire doit être soumise à l'avis des services de la Direction Régionale de France Télécom.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UA 11 - Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

- Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé en l'état naturel, sauf justifications architecturales.
- Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Principe

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable, par souci décoratif ou folklorique.

Eléments de constructions

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est interdit pour bâtir les chaînes d'angles des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. En revanche, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en oeuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les couleurs des enduits en façade seront mates. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin. Les enduits dits "rustiques" et les enduits de couleur blanche sont interdits.

Les couleurs des menuiseries devront être pastel. Les volets de couleur blanche sont interdits.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieillies. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souleion" sont admises.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

3 - Clôtures et murs de soutènement

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres (cette hauteur ne comprend pas les murs de soutènement).

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations peuvent être admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

1 - Logement : une place de stationnement par logement.

2 - Commerce : une place par 25 m^2 de surface de vente pour les établissements de plus de 100 m^2.

3 - Artisanat : une place de stationnement par 50 m^2 de surface utile pour les établissements de plus de 100 m^2.

4 - Hôtel et Restaurant : une place par chambre ou pour 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels/restaurants).

5 - Autres établissements

Une étude spécifique selon la nature et fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation de la commune.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L.421-3 du Code de l'urbanisme).

6 - Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- une place de stationnement par logement locatif neuf ;
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

1 - Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes futaies.

2 - Les cours, courettes et terrasses seront traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

3 - Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, vieux véhicules sont interdits.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UA 3 à UA 13.

Article UA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Dispositions applicables à la Zone UB

Caractère de la zone

Zone périphérique du centre ancien qui se prolonge le long de l'avenue de Verdun. Elle représente une première couronne d'extension urbaine à dominante d'habitat et d'activités et de service compatibles avec le milieu urbain.

Evolution souhaitée :

L'objectif est de conforter le caractère urbain en encourageant les programmes qui structurent le milieu urbain.

Elle comprend :

Le secteur UBa, dans lequel la hauteur des constructions est limitée.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Les constructions à usage :
- d'habitat
- de commerce dont la surface de vente est inférieure à 300 m^2
- d'artisanat
- de bureaux et de service
- d'équipement collectif

2 - Les opérations d'aménagement.

3 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement des eaux usées, etc...).

4 - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

5 - La démolition de tout ou partie de bâtiment sous réserve d'être compatible avec la mise en valeur du centre ville et l'obtention d'un permis de démolir.

Disposition générale par rapport aux voies bruyantes
Dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre classées bruyantes définies dans l'annexe 9 jointe au présent dossier de PLU, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux N°1986 et 1992 du 05 août 1999.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article UB 1.

SECTION I I

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b) Eau défense incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés, situés au maximum à 200 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m^3/heure chacun.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement en raison de la nature et de la qualité des effluents.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 13 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision, etc...) à construire sur le domaine public devront chaque fois que possible être réalisées en réseau souterrain ou établies sous les corniches, de maison en maison et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Dans le domaine privé, les opérations d'ensemble, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

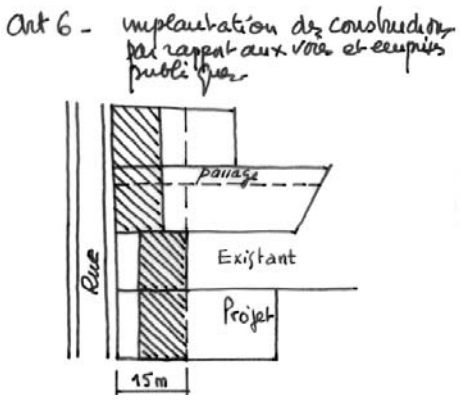
Non réglementé

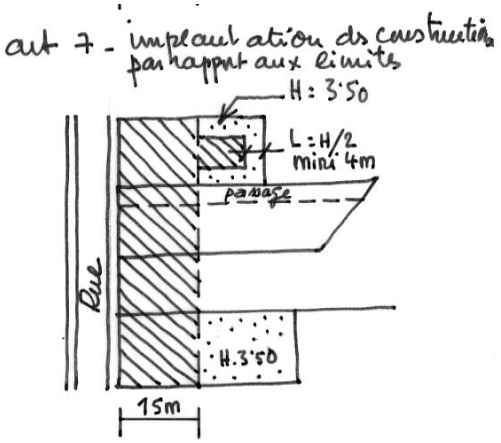
Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles à remodeler.
- pour les installations techniques de service public visées à l'article UB 1 § 3 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.





Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de la limite qui s'y substitue.

Au- delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

a) Des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau naturel de la parcelle qui supporte la construction. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation, sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m^2 de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.

b) Des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Exceptionnellement, des constructions principales le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 6 mètres par rapport au niveau du sol naturel, et qu'il existe déjà une construction mitoyenne, de plus de 6 mètres de hauteur, déjà édifiée sur la parcelle voisine. La longueur de la construction ainsi élevée ne pourra, en aucun cas, dépasser la longueur de la construction mitoyenne existant sur l'autre parcelle.

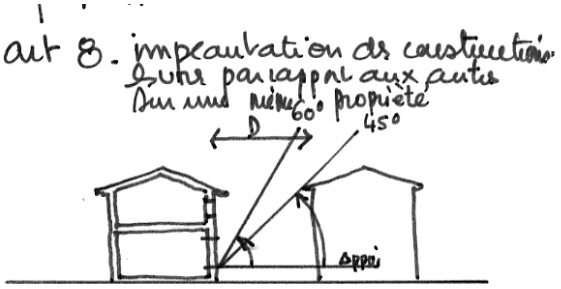
2 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées :

* Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une plantation sur l'une des deux limites latérales.
* Lorsqu'il existe, sur les parcelles voisines, des constructions mitoyennes de plus de 6 mètres de hauteur. La superficie des cours visée au paragraphe 1 a) pourra être réduite lorsque les règles sanitaires et d'hygiène sont prises en compte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peur être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.



Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 80 % de la superficie du terrain.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - Hauteur absolue
La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 12,50 mètres jusqu'à l'égout des toitures et 14 mètres jusqu'au faîtage.

2 - Hauteur relative
La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages.

3 - Adaptation
Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.
Lorsque la distance horizontale entre deux rues sensiblement parallèles, de niveau différents, n'excède pas 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être déterminée à partir de la voie de niveau le plus élevé, sans toutefois déroger à la règle de hauteur absolue énoncée au paragraphe 1 ci-dessus.

Dans le secteur UBa, pour les constructions dont la hauteur excède 8 mètres, la demande de permis de construire doit être soumise à l'avis des services de la Direction Régionale de France Télécom.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UB 11 - Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

- Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé en l'état naturel, sauf justifications architecturales.
- Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Principe

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable par souci décoratif ou folklorique.

Eléments de constructions

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est interdit pour bâtir les chaînes d'angles des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. En revanche, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en oeuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les couleurs des enduits en façade seront mates, toujours ton sable de pays, sans jamais être blanches. Leur finition sera lisse, fartée ou à grain fin. Les enduits rustiques sont interdits.

Les couleurs des menuiseries devront être pastel. Les volets de couleur blanche sont interdits.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieillies. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souleion" sont admises.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

3 - Clôtures et murs de soutènement

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres (cette hauteur ne comprend pas les murs de soutènement).

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations peuvent être admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
Les besoins minimum à prendre en compte sont :

1 - Logement :
Une place de stationnement par logement de moins de 50 m²de SHON.
Deux places de stationnement par logement de 50 m² de SHON et plus.

2 - Commerce :
Une place par 25 m^2 de surface de vente pour les établissements de plus de 100 m^2.

3 - Artisanat :
Une place de stationnement par 50 m² de surface utile pour les établissements de plus de 100 m^2.

4 - Hôtel et Restaurant :
Une place par chambre ou pour 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels - restaurants).

5 - Bureaux
Une place de stationnement par 60 m² de SHON

6 - Autres établissements :
Une étude spécifique selon la nature et fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation de la commune.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L.421-3 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions des paragraphes 1 ci-dessous ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions existantes dans la mesure où il n'y a pas augmentation du nombre de logements.

Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- une place de stationnement par logement locatif neuf ;
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

1 - Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantés principalement d'arbres de hautes futaies.

2 - Les opérations d'aménagement, devront comporter la réalisation d'espaces plantés représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager. En raison de la topographie, de la configuration des lieux et de l'importance de l'opération, le pourcentage ci-dessus peut être réduit sans qu'il ne soit inférieur à 5 %.

3 - Les cours, courettes et terrasses seront traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

4 - Les arbres abattus seront remplacés dans la mesure du possible.

5 - Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, vieux véhicules sont interdits.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du sol

1 - Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UB est égal à 1.
2 - Pour les opérations comportant des commerces ou des activités tertiaires et de services, le C.O.S. est égal à 1,20. Cette différence de C.O.S. (de 0,20) devant être obligatoirement affectée aux commerces ou aux activités tertiaires et de services.

Le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas pour les constructions affectées aux services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial à la condition qu'il se fasse dans le respect des règles prévues aux articles UB 3 à UB 13 et qu'il soit justifié par des objectifs d'urbanisme et d'architecture.

Article UB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la Zone UC

Caractère de la zone

C'est une zone périphérique urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat individuel. Elle comporte quelques programmes de logements collectifs.

Evolution souhaitée :
Bien que la tendance actuelle de la demande soit plus forte au niveau de la réalisation de programmes d'habitat individuel isolé ou groupé, il est retenu la possibilité de réaliser sous conditions des programmes d'habitat individuel groupé (limités au R+1) situés à proximité du centre ville, afin de préserver une diversité dans les formes d'habitat.

Elle comprend :
Les secteurs UCb, UCc et UCd, soumis à des dispositions particulières concernant :

- les occupations et les utilisations du sol admises,
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- la hauteur des constructions
- les espaces libres et les plantations
- le coefficient d'occupation des sols

Le secteur UCit4, concerné par :

- le champ d'inondation torrentielle de l'Eze d'aléa R4 : suivant la topographie du terrain naturel, la hauteur d'eau de ces inondations peut varier de 0 à 0,50 m
- les chenaux d'écoulement des eaux pluviales provenant de la zone agricole au Nord de l'agglomération.

RECOMMANDATIONS IMPORTANTES
Au-delà des règles d'urbanisme qui précèdent, l'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation :

- dans le respect des règlements du plan d'occupation des sols et de la police des eaux ; la police des eaux a pour finalité d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique les permissionnaires devraient s'efforcer de respecter en particulier les règles suivantes :
  * les constructions seront orientées dans les sens du courant ;
  * la perméabilité des clôtures disposées perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %,
- à travers la solidité conférée à leur construction ;
- dans l'agencement de leurs locaux : stockage de produits polluants avec notamment un lestage des citernes et un positionnement de leurs orifices non étanches situés au-dessus de la cote de référence, disposition des équipements vitaux des établissements comportant de l'hébergement, etc...

Nota important : il y a lieu de se référer au **document 7 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation Eze** et plus particulièrement à son règlement.

Remarque importante
La combinaison du coefficient d'emprise au sol et du C.O.S. doit déboucher sur une meilleure implantation du bâti en largeur et en hauteur, dans un terrain d'assiette de taille convenable.
Le C.O.S. majoré pour les opérations d'habitat groupé, ainsi que la hauteur portée à 9 m, visent à inciter à des compositions de type plus urbain et mieux étudiées telles que l'habitat intermédiaire ou l'individuel groupé lequel n'exclue nullement la présence de jardins à l'avant et à l'arrière du bâti.
Pour l'application des règles de la zone, une opération d'habitat groupé est une opération d'urbanisme (lotissement, groupe d'habitation...) dont le découpage des lots ainsi que les prescriptions d'implantation et de hauteur du bâti sont telles que :
- 60% au moins des murs pignons principaux sont établis sur une limite séparative, (sont exclus de ce pourcentage les éventuels immeubles collectifs de plus de 2 niveaux).
- 60% au moins de l'ensemble bâti atteint une hauteur de 5m à l'égout des toits.

Afin de permettre des agrandissements éventuels sur les constructions individuelles existantes inscrites en UC, le dépassement du C.O.S. est autorisé et ne donne pas lieu à participation.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Les constructions à usage :
- d'habitat
- de commerce dont la surface de vente est inférieure à 300 m^2
- d'artisanat
- de bureaux et de service
- d'équipement collectif

2 - Les opérations d'aménagement.

3 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement des eaux usées, etc...).

4 - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs UCb et UCc, peuvent notamment être admis:
. les habitations collectives
. les bureaux et les commerces

Dans le secteur UCd, peuvent notamment être admis
. les habitations individuelles réalisées au coup par coup ou sous la forme groupée
. les bureaux et les commerces

Dans le secteur UCti4 nonobstant les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisés :

a) Tout aménagement, extension ou création de construction à usage de logement (collectif ou individuel). Les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au-dessus de la cote de référence, accessibles depuis l'extérieur. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante ; une extension mesurée, au sens de la présente règle est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10 % la surface hors œuvre nette de la construction originelle.
b) Tout aménagement ou création de construction à usage d'hébergement (hôtel, maisons de retraite, etc…). Les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence, accessibles depuis l'extérieur.
c) Tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux d'activités, bureaux, centre de soin, établissement d'enseignement, etc..) :
Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge ou une aire aménagée de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence accessibles depuis l'extérieur;
De plus, les établissements recevant du public au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4° ou 5°catégorie au sens de l'article R 123.19 du même code.

Disposition générale par rapport aux voies bruyantes
Dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre classées bruyantes définies dans l'annexe 9 jointe au présent dossier de PLU, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux N°1986 et 1992 du 05 août 1999.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article UC 1.

SECTION I I CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles structurantes doivent avoir une emprise de 8 m minimum. Pour les autres voies, cette emprise doit être étudiée en fonction du nombre de constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Eau défense incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés, situés au maximum à 200 m, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m^3/heure chacun.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour les constructions et les installations visées à l'article UC 1 paragraphe 4 les eaux résiduaires industrielles devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Pour les constructions et les installations visées à l'article UC 1 paragraphe 4, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers un exutoire autorisé.

Dans les opérations d'aménagement une étude particulière doit être réalisée pour la collecte et la gestion des eaux de pluie.

Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 13 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision, etc...) à construire sur le domaine public devront chaque fois que possible être réalisées en réseau souterrain.

Dans les opérations d'ensemble et sur le domaine privé, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, la surface minimum d'un terrain est fixée de la façon suivante :

1 - Pour les habitations individuelles isolées réalisées au coup par coup :
la surface minimum est fixée à 800 m^2.

2 - Pour les opérations de lotissement et les partages successoraux prévus à l'article R-315.1 du code de l'urbanisme :
la surface minimum des lots privatifs affectés à une habitation individuelle ne doit pas être inférieure à 600 m^2.

3 - Pour les habitations individuelles réalisées dans le cadre d'un permis de construire groupé :
la surface moyenne des lots privatifs affectés à une habitation individuelle ne doit pas être inférieure à 400 m^2.

4 - Pour les autres constructions (habitat collectif, commerce, artisanat, bureau, etc…) :
la surface minimum d'un terrain est fixée à 600 m^2.

L'ensemble des dispositions ci-dessus n'est pas applicable pour :

- l'aménagement et l'extension des constructions,
- les terrains issus d'un lotissement,

existants à la date d'application des présentes dispositions.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe de la voie.

2 - A l'intérieur des opérations d'aménagement, l'implantation des constructions en bordure des voies de distribution internes doit permettre d'assurer une circulation aisée et respecter les normes en matière de sécurité routière.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cette implantation n'apporte pas de gêne par rapport à la sécurité routière.
- pour les installations techniques de service public visées à l'article UC 1 § 3 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres (sur limite ou D= H/2, minimum 4 m).

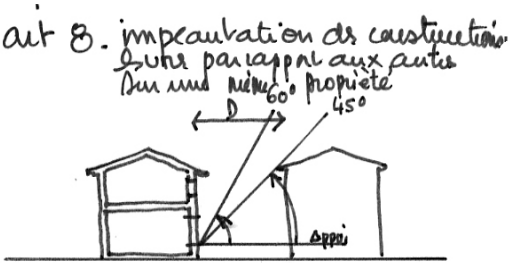
2 - Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 6 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.

3 - Le long des rivières et des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de la limite des berges. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'application des présentes dispositions situées dans la bande des 4 mètres définie ci-avant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.



Article UC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de toute construction nouvelle ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.
Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les terrains issus d'un lotissement approuvé avant l'application du P.O.S. approuvé le 28 mars 2002.
- les constructions existantes avant l'application du P.O.S. approuvé le 28 mars 2002.

Dans les secteurs UCb, UCc et UCd, non réglementé.

Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux.
Dans la zone UC et le secteur UCd, la hauteur ne pourra excéder :

a) 6,00 mètres à l'égout des toitures.
b) 9,00 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, la hauteur ne pourra excéder 12 m.
Dans le secteur UCb, la hauteur ne pourra excéder 14 m.
Dans le secteur UCc, la hauteur ne pourra excéder 11 m.

Dans la bande de recul définie en application de l'article UC 7 et pour les constructions implantées en limite de propriété, la hauteur des constructions est limitée à 5 m.
Pour les opérations d'aménagement sous forme de permis de construire d'habitat groupé, la limitation de hauteur (5 m) ne s'applique pas pour les limites séparatives créés à l'intérieur du programme de construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions existantes à la date de l'application des présentes dispositions.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UC 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques de service public visées à l'article UC 1 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords ,...).

Dans le secteur UCit4, la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

Clôtures et murs de soutènement

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres (cette hauteur ne comprend pas les murs de soutènement).

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations peuvent être admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Article UC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

1 - Logement

Les opérations d'aménagement (exemples : permis de construire groupé, lotissement, …) doivent comporter :

- Trois places de stationnement par logement, dont une aire de stationnement privative non close pouvant recevoir deux véhicules.
- En plus, les espaces communs de ces opérations d'aménagement doivent comporter une place de stationnement pour 2 logements.

Les autres opérations d'habitat doivent comporter :

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m^2 de SHON,
  deux places de stationnement par logement de 50 m^2 et plus de SHON.
- En plus, les espaces communs doivent comporter une place de stationnement pour 2 logements.

2 - Commerce

Une place par 25 m^2 de surface de vente pour les établissements de plus de 100 m^2 .

3 - Artisanat

Une place de stationnement par 50 m^2 de surface utile pour les établissements de plus de 100 m^2.

4 - Hôtel et Restaurant

Une place par chambre ou pour 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels - restaurants).

5 - Bureaux

Une place de stationnement par 60 m² de SHON

6 - Autres établissements

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation de la commune

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

* soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
* soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
* **soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L.421-3 du Code de l'urbanisme).**

7 - Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- une place de stationnement par logement locatif neuf ;
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

1 - Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantés principalement d'arbres de hautes futaies.
2 - Les opérations d'aménagement, devront comporter la réalisation d'espaces plantés représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.
3 - Les plantations existantes seront maintenues chaque fois que possible.
4 - Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, vieux véhicules sont interdits.

Dans les secteurs UCb, UCc et UCd, les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UC et au secteur UCit4 est égal à :

1 -	Pour les habitations individuelles isolées,	0,25
2 -	Pour les lotissements d'habitations,	0,30
3 -	Pour les habitations individuelles réalisées dans le cadre d'un permis de construire groupé,	0,30
4 -	Pour les habitations existantes à la date d'application des présentes dispositions,	0,50
5 -	Pour les autres constructions	0,50

Dans le secteur UCb,	le C.O.S. est fixé à	2,50
Dans le secteur UCc,	le C.O.S. est fixé à	2
Dans le secteur UCd,	le C.O.S. est fixé à	0,65

Le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas pour les constructions affectées aux services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial à la condition qu'il se fasse dans le respect des règles prévues aux articles UC 3 à UC 13 et qu'il soit justifié par des objectifs d'urbanisme et d'architecture.

Article UC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol
Sans objet

Dispositions applicables à la Zone UD

Caractère de la zone

C’est une zone à vocation principale d’habitat individuel isolé à faible densité, dans laquelle il peut être admis les constructions à usage de bureaux et de service dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances par rapport à la vocation de la zone.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Les constructions à usage :
- d'habitat individuel isolé
- de bureaux et de service

2 - Les opérations d'aménagement.

3 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement des eaux usées, etc...).

4 - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Disposition générale par rapport aux voies bruyantes
Dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre classées bruyantes définies dans l'annexe 9 jointe au présent dossier de PLU, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustiQue conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux N°1986 et 1992 du 05 août 1999.

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article UD 1 et notamment :

- les habitations collectives,
- les activités qui représentent une nuisance par rapport à l'environnement,
- les campings et caravanings.

SECTION I I CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut-être interdit.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles structurantes doivent avoir une emprise de 8 m minimum. Pour les autres voies, cette emprise doit être étudiée en fonction du nombre de constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b) Eau défense incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés, situés au maximum à 200 m, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m^3/ heure chacun.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Dispositions provisoires

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Dans les opérations d'aménagement une étude particulière doit être réalisée pour la collecte et la gestion des eaux de pluie.

Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 13 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision, etc...) à construire sur le domaine privé et dans les opérations d'ensemble et d'aménagement doivent être réalisées en réseau souterrain

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1 000 m².

Cette disposition ne s'applique pas pou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation des présentes dispositions.

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de 6 mètres de l'axe d'une voie communale.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cette implantation n'apporte pas de gêne par rapport à la sécurité routière.
- pour les installations techniques de service public visées à l'article UD 1 § 3 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres (L= H/2, minimum 4 m).

2 - Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de la limite des berges.
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes qui peuvent être agrandies et modifiées dans le respect des autres dispositions de la présente section.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peur être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UD 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures et 9,00 mètres au faîtage.
Dans la bande de recul définie en application de l'article UD 7 et pour les constructions implantées en limite de propriété, la hauteur des constructions est limitée à 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UD 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques de service public visées à l'article UD 1 devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

Clôtures et murs de soutènement

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées avec des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres (cette hauteur ne comprend pas les murs de soutènement). Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations peuvent être admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Article UD 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

1 - Logement

Les opérations d'aménagement (exemples : permis de construire groupé, lotissement, …) doivent comporter :

- Trois places de stationnement par logement, dont une aire de stationnement privative non close pouvant recevoir deux véhicules.
- En plus, les espaces communs de ces opérations d'aménagement doivent comporter une place de stationnement pour 2 logements.

Les autres opérations d'habitat doivent comporter :

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m^2 de SHON,
  deux places de stationnement par logement de 50 m^2 et plus de SHON.
- En plus, les espaces communs doivent comporter une place de stationnement pour 2 logements

2 - Bureaux

Une place de stationnement par 60 m² de SHON

3 - Autres établissements

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation de la commune

4 - Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- une place de stationnement par logement locatif neuf ;
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

Article UD 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

1 - Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantés principalement d'arbres de hautes futaies.

2 - Les opérations d'aménagement (lotissement, groupe d'habitations individuelles et logements collectifs, etc…) devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager. La conception de ces espaces sera définie en concertation avec la commune.

3 - Les arbres abattus seront remplacés dans la mesure du possible.

4 - Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, vieux véhicules sont interdits.

SECTION I I I POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - Coefficient d'Occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

Le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas pour les constructions affectées aux services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial à la condition qu'il se fasse dans le respect des règles prévues aux articles UD 3 à UD 13 et qu'il soit justifié par des objectifs d'urbanisme et d'architecture.

Article UD 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la Zone UE

Caractère de la zone

Il s'agit de la bande urbanisée où se sont développées des activités économiques diverses. Elles se sont développées :

- d'une part le long de la D 956 ;
- d'autre part rive Sud de la D 973 au niveau de l'entrée de ville.

Les règles ci-dessous en confirment la vocation, laquelle ne doit pas perturber la circulation sur les routes départementales sur lesquelles les accès directs sont à proscrire.

L'objectif est de compléter l'équipement existant qui doit porter plus particulièrement sur :

- Les voies de desserte
- Le réseau d'assainissement du pluvial.

Elle comprend :

- **Le secteur UEi5**, situé (avenue du 8 Mai) : les terrains sont exposés aux risques d'inondation lors d'une crue exceptionnelle entraînant une rupture des digues de la Durance.

ZONE INONDABLE

Le secteur UEi5 concerné par le champ d'inondation de la Durance lors d'une crue exceptionnelle et en cas de rupture de digue.

Il est de ce fait classés dans le secteur à risque R5. La hauteur d'eau de ces inondations peut varier de 0 à 2 m suivant la topographie du terrain naturel.

Les planchers habitables nouveaux doivent être situés au-dessus de la cote de référence.

RECOMMANDATIONS IMPORTANTES

Au-delà des règles d'urbanisme qui précèdent, l'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation :

- dans le respect des règlements du plan d'occupation des sols et de la police des eaux ; la police des eaux a pour finalité d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique les permissionnaires devraient s'efforcer de respecter en particulier les règles suivantes :
  * les constructions seront orientées dans les sens du courant ;
  * la perméabilité des clôtures disposées perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %,
- à travers la solidité conférée à leur construction ;
- dans l'agencement de leurs locaux : stockage de produits polluants avec notamment un lestage des citernes et un positionnement de leurs orifices non étanches situés au-dessus de la cote de référence, disposition des équipements vitaux des établissements comportant de l'hébergement, etc...

Nota : La cote de référence définissant le niveau des planchers habitables est fixée dans le **document 8 - Zone inondable de la Durance : cote de référence**.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Les activités artisanales, commerciales et industrielles.
2 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
3 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement des eaux usées, etc...).

SPECIFICATIONS PARTICULIERES LIEES AUX RISQUES D'INONDATIONS R5
Peuvent être autorisés :

Dans le secteur UEi5,

1 - Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement devra respecter la condition suivante :
- les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence pour le risque R5, accessibles depuis l'extérieur.

2 - Tout aménagement ou création de construction à usage d'hébergement (hôtels, foyers, pensions de famille, maison de repos, maison de retraite, etc…) devra respecter la condition suivante :
- les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence pour le risque R5, accessibles depuis l'extérieur et dimensionnés pour pouvoir accueillir la totalité des effectifs hébergés.

3 - Tout aménagement, extension ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soin, établissement d'enseignement, etc...) devra respecter la condition suivante :
- les planchers refuges ou aire aménagée créés devront se situer au-dessus de la cote de référence pour le risque R5, accessibles depuis l'extérieur et dimensionnés pour pouvoir accueillir la totalité des effectifs reçus.

Dans tous les cas, les établissements recevant du public au sens de l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4 ou 5ème catégorie au sens de l'article R 123-19 du même code.

Disposition générale par rapport aux voies bruyantes
Dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre classées bruyantes définies dans l'annexe 9 jointe au présent dossier de PLU, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux N°1986 et 1992 du 05 août 1999.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article UE 1.

SECTION I I CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Le long de la D 956 et de la D 973, tout nouvel accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doit, en priorité, être effectué à partir des carrefours aménagés. A défaut, les accès directs sont limités à un seul pour deux propriétés riveraines contiguës.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles structurantes doivent avoir une emprise de 10 m minimum. Pour les autres voies, cette emprise doit être étudiée en fonction du nombre de constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b) Pour les besoins des unités artisanales, les pompages dans les nappes phréatiques sont autorisés après étude technique dûment conduite par les administrations compétentes et à condition que ces prélèvements n'affectent pas le régime et la nature de la nappe et qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur. En tout état de cause, les pompages sont soumis à une autorisation préfectorale (décret du 03 janvier 1989).

c) Eau défense incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation et le débit doivent être conformes aux prescriptions de D.F.C.I.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Toutes les eaux et matières usées résiduaires des installations doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Pour les constructions et les installations visées à l'article UE 1 paragraphe 4, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers un exutoire autorisé.

Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 13 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision, etc...) à construire sur le domaine privé et dans les opérations d'ensemble et d'aménagement être réalisées en réseau souterrain.

Article UE 5- Caractéristiques des terrains
Non réglementé

Article UE 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction, installation ou dépôt ne peut être implantée à moins de :
- D 956 : 35 m de l'axe
- D 973 : 20 m de l'axe
- avenue du 8 mai : 10 m de l'axe, cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du POS.
- Autres voies ouvertes à la circulation : 18 m de l'axe

Des adaptations sont admises pour tenir compte de la forme particulière d'un terrain ou des implantations différents préexistantes dans le voisinage.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
1 - Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être d'au moins 5 m.
2 - Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de la limite des berges.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour les constructions existantes qui peuvent être agrandies et modifiées dans le respect des autres dispositions de la présente section
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UE 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 5 mètres l'une de l'autre.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UE 9 - Emprise au sol
L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics. Le coefficient d'imperméabilisation ne peut pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain. Cette règle n'est pas applicable dans la mesure où le demandeur réalise des aménagements hydrauliques qui permettent de ne pas apporter de surcharge au réseau public de pluvial.

Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions
Les hauteurs à l'égout des toitures ne devront pas excéder 9 m.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.
- pour des superstructures liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité (silos, cheminées, etc…).

Article UE 11 - Aspect extérieur
Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les installations techniques de service public visées à l'article UE 1 paragraphe 3 devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

Clôtures : lorsqu'elles sont envisagées, elles peuvent être réalisées de la manière suivante :

. mur maçonné enduit sur toutes les faces ;
. grillage posé sur une longrine d'une hauteur maximum de 0,30 cm, doublé obligatoirement d'une haie composée d'essences variées ;
. grillage doublé obligatoirement d'une haie composée d'essences variées ;

Leur hauteur est comprise entre 1,50 m et 1,80 m. Elle est obligatoirement fixée à 1,80 m si l'espace situé dans la marge de recul est utilisé en dépôt.

Dans le secteur UEi5, la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

Haies : Toutes les essences à connotation horticole sont interdites, en particulier : Prunus pissardii, Pyracantha, Cotoneaster, Acer negundo, Cupressus arizonica.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites. Les haies de clôture seront composées d'essences variées, où les essences feuillues et persistantes d'une part, arborescentes et arbustives d'autre part, seront obligatoirement en mélange, et choisies parmi la gamme de végétaux locaux, à connotation plutôt rurale (ambiance de campagne) : Rhamnus alaternus (Nerprun), Phyllaria angustifolia (Phyllaire), Viburnum tinus (Viorne-tin), Quercus ilex (Chêne vert), Prunus amygdaliformis (amandier), cercis siliquastrum (Arbre de Judée), Acer monspessulanum (Erable de Montpellier), Cupressus sempervirens (Cyprès de Provence), Olea europea (Olivier), Acer campestre (Erable champêtre)…

Article UE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, y compris les accès. Les besoins minimum à prendre en compte sont :

1 - Logement : Une place de stationnement par logement de moins de 50 m^2 de S.H.O.N. .Deux places de stationnement par logement de 50 m^2 et plus de S.H.O.N. .

2 - Commerce : Une place par 25 m^2 de surface de vente pour les établissements de plus de 100 m^2.

3 - Artisanat : Une place de stationnement par 50 m^2 de surface utile pour les établissements de plus de 100 m^2.

4 - Hôtel et Restaurant : Une place par chambre ou pour 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels - restaurants).

Article UE 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés.

1 - Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes. Cette prescription concerne notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs et sociaux et des logements de fonction éventuels. Les arbres feuillus remarquables seront réservés aux lieux structurants (alignements à l'entrée du site, accompagnement d'une ligne d'implantation bâtie singulière, …).

2 - Les arbres abattus seront remplacés dans la mesure du possible.

3 - Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places.

4 - Les installations nuisantes et les dépôts doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

5 - Des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne les plantations d'alignement en bordure de la D 956.

6 - Les espaces boisés classés figurés sur les documents graphiques doivent être créés conformément aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UE 3 à UE 13.

Article UE 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la Zone UF

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone affectée au domaine ferroviaire correspondant à l'emprise des voies et installations de la SNCF.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
2 - Les constructions, les installations et dépôts liés au service public ferroviaire et nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans les zones industrielles utilisant le transport ferroviaire.
3 - Les affouillements et exhaussements de terrains nécessaires à la création de voies publiques.
4 - Les travaux et aménagements d'utilité publique destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux et à réduire les risques d'inondation des rivières de l'Eze et de la Durance sont autorisés.

Disposition générale par rapport aux voies bruyantes
Dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre classées bruyantes définies dans l'annexe 9 jointe au présent dossier de PLU, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux N°1986 et 1992 du 05 août 1999.

Article UF 2 - Occupations et utilisations du sol interdites
Toute construction et installation nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article UF 1.

SECTION I I

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3 - Accès et voirie
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,...).

Article UF 4 - Desserte en eau et assainissement
1 - Eau
a) Eau potable
Toute construction à usage d'habitation ou activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
b) Eau défense incendie
Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés, situés au maximum à 200 m, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 120 m^3/heure chacun.

2 - Assainissement
a) Eaux usées
Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé suivant la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite
b) Eaux pluviales
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (Articles 640 et 641 du Code civil).

3 - Autres réseaux
Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision, etc...) à construire sur le domaine public devront chaque fois que possible être réalisées en réseau souterrain sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Article UF 5 - Caractéristiques des terrains
La surface et la forme des terrains doivent permettre la mise en place du système d'assainissement autonome des eaux usées réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Article UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.

Article UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public, et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être implantés à au moins 4 m les unes par rapport au autres, lorsqu'elles ne sont pas contiguës.

Article UF 9 - Emprise au sol
Non réglementé

Article UF 10 - Hauteur maximum des constructions
La hauteur des constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public, et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résultant de ces derniers, doit se conformer à la réglementation correspondante dans la zone urbaine ou naturelle directement voisine.

Article UF 11 - Aspect extérieur
Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UF 12 - Stationnement
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UF 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.
Non réglementé.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 - Coefficient d'Occupation du sol

Non réglementé

Article UF 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la Zone 1NA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation urbaine d'habitat et de services dans laquelle l'urbanisation doit se faire préalablement dans le cadre d'une opération d'aménagement (Association Foncière Urbaine de remembrement (A.F.U.), Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), lotissement, permis de construire comportant plusieurs logements ou constructions).

Elle comprend :

- **Le secteur 1NAa,** situé à l'Est de l'agglomération en bordure de la D 973 (Route de la Bastidonne)

- **Le secteur 1NAb,** situé en centre ville quartier Setti de Barba accessible à partir de l'avenue Jules Ferry. Ce quartier est en grande partie urbanisé avec d'une part un programme d'habitat collectif et d'autre part un programme d'habitat individuel groupé.

- **Le secteur 1NAc,** situé quartier Notre Dame des Anges, à vocation d'habitat.

- **Le secteur 1NAd,** situé au Nord de l'agglomération en bordure de la D 56 (Route d'Ansouis) et à l'Est de l'agglomération en limite du camping.

- **Le secteur 1NAit4 et le sous-secteur 1NAdit4**, concernés par :
  - le champ d'inondation torrentielle de l'Eze d'aléa R4 : suivant la topographie du terrain naturel, la hauteur d'eau de ces inondations peut varier de 0 à 0,50 m
  - les chenaux d'écoulement des eaux pluviales provenant de la zone agricole au Nord de l'agglomération.

  RECOMMANDATIONS IMPORTANTES

  Au-delà des règles d'urbanisme qui précèdent, l'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation :
  - dans le respect des règlements du plan d'occupation des sols et de la police des eaux ; la police des eaux a pour finalité d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique les permissionnaires devraient s'efforcer de respecter en particulier les règles suivantes :
    * les constructions seront orientées dans les sens du courant ;
    * la perméabilité des clôtures disposées perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %,
  - à travers la solidité conférée à leur construction ;
  - dans l'agencement de leurs locaux : stockage de produits polluants avec notamment un lestage des citernes et un positionnement de leurs orifices non étanches situés au-dessus de la cote de référence, disposition des équipements vitaux des établissements comportant de l'hébergement, etc...

  Nota important : il y a lieu de se référer au **document 7 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation Eze** et plus particulièrement à son règlement.

Nota :
Le secteur 1NAd et le sous-secteur 1NAdit4 sont en partie concernés par la servitude d'utilité publique I1 relative aux conduites de la société GEOSEL Manosque (ex. GEOPIPE). En conséquence, il est fixé une zone non aédificandi de 5 m de large de part et d'autre des ouvrages. Les travaux situés à moins de 100 m des ouvrages précités doivent être conformes au décret du 24 octobre 1991 et à l'arrêté du 16 novembre 1994 (se reporter au document 5.0 joint au présent dossier (servitude d'utilité publique : notice de présentation).

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone 1NA et les secteurs 1NAa et 1NAd,

1 - Les opérations d'aménagement (par opération d'aménagement on entend : Z.A.C., A.F.U., lotissements, groupes d'habitations, logements collectifs).
Dans ces opérations d'aménagement :
Les constructions à usage :
- d'habitat individuel ou petit collectif
- de commerce dont la surface de vente est inférieure à 300 m^2
- d'artisanat
- d'hôtel et de restaurant
- de bureaux et de service
d'équipement collectif

2 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement des eaux usées, etc...).

3 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation des dispositions de la présente révision.

Dans le secteur 1NAb, sont uniquement autorisés les groupes d'habitations comportant éventuellement des commerces en rez-de-chaussée.

Dans le secteur 1NAc, sont uniquement autorisées les constructions à usage d'habitat individuel et leurs annexes.

Dans le secteur 1NAit4 et le sous-secteur 1NAdit4 nonobstant les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisés :

a) Tout aménagement, extension ou création de construction à usage de logement (collectif ou individuel). Les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au-dessus de la cote de référence, accessibles depuis l'extérieur. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante ; une extension mesurée, au sens de la présente règle est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10 % la surface hors œuvre nette de la construction originelle.
b) Tout aménagement ou création de construction à usage d'hébergement (hôtel, maisons de retraite, etc…). Les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence, accessibles depuis l'extérieur.
c) Tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux d'activités, bureaux, centre de soin, établissement d'enseignement, etc..) :
Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge ou une aire aménagée de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence ; accessibles depuis l'extérieur.
De plus, les établissements recevant du public au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4° ou 5°catégorie au sens de l'article R 123.19 du même code.

Disposition générale par rapport aux voies bruyantes
Dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre classées bruyantes définies dans l'annexe 9 jointe au présent dossier de PLU, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux N°1986 et 1992 du 05 août 1999.

Article 1NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites
Toute construction et installation nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article 1NA 1.

SECTION I I CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1NA 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque des flèches sont reportées sur le document graphique, les accès sur la voie publique doivent être aménagés sensiblement à l'endroit marqué par celles-ci.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1NA 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b) Eau défense incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés, situés au maximum à 200 m, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m^3/heure chacun.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement une étude particulière doit être réalisée pour la collecte et la gestion des eaux de pluie. Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 13 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision, etc...) à construire sur le domaine privé et dans les opérations d'ensemble et d'aménagement devront être réalisées en réseau souterrain.

Article 1NA 5 - Caractéristiques des terrains

- **Dans la zone 1NA et le secteur 1NAit4,** pour recevoir une opération d'aménagement,
  un terrain doit avoir une superficie minimum de 10 000 m^2.
  Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimum de 1 000 m^2.
- **Dans le secteur 1NAa,** pour recevoir une opération d'aménagement,
  un terrain doit avoir une superficie minimum de 2 000 m^2
  Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1 000 m².
- **Dans le secteur 1NAb,** pour recevoir une opération d'aménagement et être constructible,
  il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.
- **Dans le secteur 1NAc,** pour recevoir une opération d'aménagement,
  un terrain doit avoir une superficie minimum de 30 000 m^2
  Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1 500 m²
- **Dans le secteur 1NAd et le sous-secteur 1NAdit4,** pour recevoir une opération d'aménagement,
  un terrain doit avoir une superficie minimum de 2 500 m^2.
  Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimum de 1 000 m^2.

  Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°1 du P.O.S. le 28 mars 2002.

Article 1NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées de la façon suivante :

1 - Pour les voies ouvertes à la circulation, la distance d'implantation est la suivante :
   - à 6 mètres de l'axe des voies d'orientations Nord - Sud ou sensiblement orientées Nord - Sud
   - elles peuvent être réalisées au minimum à l'alignement côté Sud pour les voies d'orientation Est - Ouest ou sensiblement orientées Est - Ouest et, au minimum à 12 mètres de cet alignement pour les constructions édifiées au Nord desdites voies.

   Des adaptations sont admises pour tenir compte de la forme particulière d'un terrain ou des implantations différentes préexistantes dans le voisinage.

2 - A l'intérieur des opérations d'aménagement, des groupes d'habitations et des programmes collectifs, les constructions doivent être édifiées en ménageant une trouée d'au moins 12 mètres pour les voies structurantes par rapport à l'ensemble de la zone. Le long des autres voies, les constructions peuvent être édifiées à 3 m de l'alignement de la voie. Des adaptations sont admises lorsque le plan de masse le justifie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du POS.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Dans le secteur 1NAc, en bordure de la D 973, il y a lieu de se référer au schéma présenté ci-après. Les constructions doivent être implantées à la distance suivante :

- Profil 4 constructions en rez de chaussée : 20 m de l'axe de la D 973
- Profil 5 toutes constructions : 30 m de l'axe de la D 973

En bordure de la servitude d'utilité publique I1 relative aux conduites de la société GEOSEL Manosque, il est fixé une zone non aédificandi de 5 m de large de part et d'autre des ouvrages.

Article 1NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres (L= H/2, minimum 4 m).

2 - Le long des rivières et des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.

3 - Le long du canal de Cadenet, les constructions devront être implantées à au moins 10 m des berges.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions existantes qui peuvent être agrandies et modifiées dans le respect des autres dispositions de la présente section.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article 1NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peur être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article 1NA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de toute construction nouvelle ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°1 du P.O.S. le 28 mars 2002.

Article 1NA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder :

1 - Pour l'habitat, la hauteur est limitée à : 7,50 m à l'égout des toitures, 9 m au faîtage.

2 - Pour les autres constructions et installations, la hauteur est limitée à : 9 m à l'égout des toitures, 11 m au faîtage.

Dans le secteur 1NAb, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol est fixée à 6 m à l'égout des toitures, avec possibilités d'atteindre 9 m pour quelques éléments ponctuels n'excédant pas 30 % de l'ensemble du bâti.

Dans le secteur 1NAc, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol est fixée à 7 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article 1NA 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques de service public visées à l'article 1NA paragraphe 2 devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de leur implantation, de leur aspect extérieur, et de l'aménagement des abords.

Clôtures :

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 1,80 m.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations peuvent être admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches interdites.

Dans le secteur 1NAc, la réalisation des clôtures est définie suivant les dispositions ci-contre.

Dans les sous-secteurs 1NAit4 et 1NAdit4, la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

Article 1NA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

1 - Logement

Les opérations d'aménagement (exemples : permis de construire groupé, lotissement, …) doivent comporter :

- Trois places de stationnement par logement, dont une aire de stationnement privative non close pouvant recevoir deux véhicules.
- En plus, les espaces communs de ces opérations d'aménagement doivent comporter une place de stationnement pour 2 logements.

Les autres opérations d'habitat doivent comporter :

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m^2 de SHON,
  deux places de stationnement par logement de 50 m^2 et plus de SHON.
- En plus, les espaces communs doivent comporter une place de stationnement pour 2 logements.

2 - Commerce

Une place par 25 m^2 de surface de vente pour les établissements de plus de 100 m^2.

3 - Artisanat

Une place de stationnement par 50 m^2 de surface utile pour les établissements de plus de 100 m^2.

4 - Hôtel et Restaurant

Une place par chambre ou pour 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels - restaurants).

5 - Autres établissements

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation de la commune

6 - Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- une place de stationnement par logement locatif neuf ;
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

* soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
* soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
* **soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L.421-3 du Code de l'urbanisme).**

Article 1NA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

1 - Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantés principalement d'arbres de hautes futaies

2 - Les opérations d'aménagement (lotissement, groupe d'habitations individuelles et logements collectifs) devront comporter la réalisation d'espaces plantés communes représentant 10% au moins de la surface du terrain aménager. La conception de ces espaces sera définie en concertation avec la commune.

3 - Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, vieux véhicules sont interdits.

4 - Les bassins de rétention destinés à la gestion de eaux pluviales doivent être aménagés et recevoir des plantations arbustives et de hautes tiges.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1NA 14 - Coefficient d'Occupation du sol

Dans la zone 1NA et les secteurs 1NAa et 1NAd

1 - Pour l'habitat individuel,
le C.O.S. est fixé à 0,20

2 - Pour les lotissements,
le C.O.S. est fixé à 0,30

2 - Pour l'habitat individuel réalisé dans le cadre d'un permis de construire groupé,
le C.O.S. est fixé à 0,30

3 - Pour l'habitat collectif,
le C.O.S. est fixé à 0,40

5 - Pour les constructions existantes à la date d'application des présentes dispositions,
le C.O.S. est fixé à 0,45

6 - Pour les autres constructions,
le C.O.S. est fixé à 0,60

Dans le secteur 1NAb, le C.O.S. est fixé à 0,40

Dans le secteur 1NAc, le C.O.S. est fixé à 0,15

Le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas pour les constructions affectées aux services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial à la condition qu'il se fasse dans le respect des règles prévues aux articles UD 3 à UD 13 et qu'il soit justifié par des objectifs d'urbanisme et d'architecture.

Article 1NA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la Zone 3NA

Caractère de la zone

C'est une zone d'urbanisation à long terme dite "fermée" à l'urbanisation prévue pour accueillir à terme des programmes d'habitat, de services et d'équipement publics.
Il est admis le développement mesuré des constructions et installations existantes, il convient d'éviter celles qui seraient de nature à compromettre l'organisation de la zone, ou la rendraient plus onéreuse.
L'ouverture à l'urbanisation peut se faire sous la forme d'une modification du PLU et d'une concertation préalable. Cette procédure soit être accompagnée de l'objectif d'établir un schéma d'organisation, de programmation des équipements publics d'infrastructures et de superstructures.

Elle comprend :

- **Le secteur 3NAa,** situé quartier Jas de Beaumont, à vocation d'habitat et de services.

- **Le secteur 3NAb,** situé quartier Notre Dame des Anges, à vocation d'habitat diffus.

- **Le sous-secteur 3NAait4**, situé quartier Jas de Beaumont, concerné par le risque d'inondation de l'Eze d'aléa it4.

- **Le secteur 3NAc,** situé quartiers Saint Martin et la Montagnère. L'urbanisation de ce secteur est fermée dans l'attente des résultats de l'étude hydraulique concernant le canal de Cadenet.

- **Le secteur 3NAci5**, situé quartier Saint Martin. L'urbanisation de ce secteur est fermée dans l'attente des résultats de l'étude hydraulique concernant le canal de Cadenet. De plus, les terrains sont exposés aux risques d'inondation lors d'une crue exceptionnelle entraînant une rupture des digues de la Durance.

- **Les espaces boisés classés à créer** conformément aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'Urbanisme.

ZONE INONDABLE LIEE A L'EZE

Le secteur 3NAait4, concerné le champ d'inondation torrentielle de l'Eze d'aléa R4 : suivant la topographie du terrain naturel, la hauteur d'eau de ces inondations peut varier de 0 à 0,50 m

RECOMMANDATIONS IMPORTANTES

Au-delà des règles d'urbanisme qui précèdent, l'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation :

- dans le respect des règlements du plan d'occupation des sols et de la police des eaux ; la police des eaux a pour finalité d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique les permissionnaires devraient s'efforcer de respecter en particulier les règles suivantes :
  * les constructions seront orientées dans les sens du courant ;
  * la perméabilité des clôtures disposées perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %,
- à travers la solidité conférée à leur construction ;
- dans l'agencement de leurs locaux : stockage de produits polluants avec notamment un lestage des citernes et un positionnement de leurs orifices non étanches situés au-dessus de la cote de référence, disposition des équipements vitaux des établissements comportant de l'hébergement, etc...

Nota important : il y a lieu de se référer au **document 7 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation Eze** et plus particulièrement à son règlement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone 3NA et les secteurs 3NAa et 3NAb sont admis :

1 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'application des présentes dispositions dans la mesure où il n'y a pas création de logement.
2 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement des eaux usées, etc..).

Dans le secteur 3NAc,
Seuls sont autorisés les aménagements et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation des présentes dispositions.

SPECIFICATIONS PARTICULIERES LIEES AUX RISQUES D'INONDATIONS R4

Dans le secteur 3NAait4 nonobstant les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisés :

a) Tout aménagement ou extension de construction à usage de logement (collectif ou individuel). Les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au-dessus de la cote de référence, accessibles depuis l'extérieur. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante ; une extension mesurée, au sens de la présente règle est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10 % la surface hors œuvre nette de la construction originelle.
b) Tout aménagement de construction à usage d'hébergement (hôtel, maisons de retraite, etc…). Les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence, accessibles depuis l'extérieur.
c) Tout aménagement de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux d'activités, bureaux, centre de soin, établissement d'enseignement, etc..) :
   Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge ou une aire aménagée de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence ; accessibles depuis l'extérieur.
   De plus, les établissements recevant du public au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4° ou 5°catégorie au sens de l'article R 123.19 du même code.

Nota important : il y a lieu de se référer au **document 7 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation Eze** et plus particulièrement à son règlement.

SPECIFICATIONS PARTICULIERES LIEES AUX RISQUES D'INONDATIONS R5

Peuvent être autorisés :

Dans le secteurs 3NAci5,

1 - Tout aménagement ou extension de constructions à usage de logement devra respecter la condition suivante :
- les planchers habitables créés seront situés à l'étage pour le risque R5.

2 - Tout aménagement de construction à usage d'hébergement (hôtels, foyers, pensions de famille, maison de repos, maison de retraite, etc…) devra respecter la condition suivante :
- les planchers habitables créés seront situés à l'étage pour le risque R5 et dimensionnés pour pouvoir accueillir la totalité des effectifs hébergés.

3 - Tout aménagement ou extension de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soin, établissement d'enseignement, etc...) devra respecter la condition suivante :
- les planchers refuges créés devront se situer à l'étage pour le risque R5 et dimensionnés pour pouvoir accueillir la totalité des effectifs reçus.

Dans tous les cas, les établissements recevant du public au sens de l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4 ou 5ème catégorie au sens de l'article R 123-19 du même code.

Disposition générale par rapport aux voies bruyantes

Dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre classées bruyantes définies dans l'annexe 9 jointe au présent dossier de PLU, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux N°1986 et 1992 du 05 août 1999.

Article 3NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article 3NA 1.

SECTION I I CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3NA 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles structurantes doivent avoir une emprise de 10 m minimum. Pour les autres voies, cette emprise doit être étudiée en fonction du nombre de constructions qu'elles desservent.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 3NA 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Eau défense incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés, situés au maximum à 200 m, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m3/heure chacun ou de 120 m3/heure.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'application des présentes dispositions, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé suivant la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 13 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié. Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision, etc...) à construire sur le domaine public devront chaque fois que possible être réalisées en réseau souterrain ou établies sous les corniches, de maison en maison et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Dans les opérations d'ensemble, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article 3NA 5 - Caractéristiques des terrains

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'application des présentes dispositions, la surface et la forme du terrain doivent permettre la mise en place du système d'assainissement autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Article 3NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres de l'axe de la voie. Des adaptations sont admises pour tenir compte de la forme particulière d'un terrain ou des implantations différentes préexistantes dans le voisinage. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public visées à l'article 3NA 1 § 2 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Dans le secteur 3NAb :

. D 973, les constructions doivent être implantées à une distance de 75 m de l'axe de la voie.

. Déviation Sud Ouest, les constructions doivent être implantées à une distance de 100 m de l'axe de la voie.

Nota : ces marges de recul découlent de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et maintiennent les domaines d'application fixés par le même article.

Article 3NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres (L= H/2, minimum 5 m). Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

2 - Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes qui peuvent être agrandies et modifiées dans le respect des autres dispositions de la présente section.

Article 3NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 3NA 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 3NA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures et 9,00 mètres au faîtage.

Article 3NA 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques de service public visées à l'article 3NA 1 paragraphe 2 devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

Clôtures :

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas excéder 1,80 m, la hauteur de la maçonnerie ne doit pas excéder 0,60 m.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations peuvent être admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Dans les sous-secteurs 3NAci5 et 3NAait4, la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

Article 3NA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, y compris les accès.

Article 3NA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantés principalement d'arbres de hautes futaies.

2 - Les arbres abattus seront remplacés dans la mesure du possible.

3 - Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, vieux véhicules sont interdits.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 3NA 14 - Coefficient d'Occupation du sol

Les extensions successives des constructions visées à l'article 3NA 1 paragraphe 1 ne devront pas aboutir à un résultat excédant 250 m² de S.H.O.N. comprenant l'existant et les extensions. Cette limitation de 250 m² ne s'applique pas lorsqu'il y a aménagement dans les volumes existants à la date d'application des présentes dispositions.

Dans les secteurs 3NAc et 3NAci5,

l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation des présentes dispositions sont autorisés dans la limite de 10 % de la S.H.O.N. existante

Article 3NA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la Zone 4NA

Caractère de la zone

C’est une zone d’urbanisation prévue pour accueillir des programmes de tourisme et de loisirs. Elle comprend le camping municipal.

Il est admis le développement mesuré des occupations des sols existantes.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 4NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et les terrains de caravanes ainsi que les bâtiments sanitaires, salles d'accueil et les logements de fonction liés aux installations de la zone.

2 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la mesure où il n'y a pas création de logement.

3 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement des eaux usées,...).

Article 4NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article 4NA 1.

SECTION I I

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 4NA 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4NA 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b) Eau défense incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés, situés au maximum à 200 m, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m^3/heure chacun ou de 120 m^3/heure.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet ou à défaut vers un exutoire autorisé.. Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 13 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision, etc...) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain

Article 4NA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 4NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres de l'axe des voies publiques.
Des adaptations sont admises pour tenir compte de la forme particulière d'un terrain ou des implantations différentes préexistantes dans le voisinage.
Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public visées à l'article 4NA 1 § 3 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Article 4NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres (L= H/2, minimum 4 m). Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Article 4NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4NA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 4NA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout des toitures.

Article 4NA 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures
Elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.
La hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas excéder 1,80 m.
Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.
La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations peuvent être admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Article 4NA 12 - Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, y compris les accès.

3 - Il est imposé 1 place de stationnement par tente ou par caravane ou par habitation légère de loisir dans les campings et caravanings.

Article 4NA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantés principalement d'arbres de hautes futaies et être aménagées en jardin d'agrément et en aire de jeux.

2 - Les arbres abattus seront remplacés dans la mesure du possible.

3 - Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

4 - Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, vieux véhicules sont interdits.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 4NA 14 - Coefficient d'Occupation du sol

Pour les terrains de camping et de caravaning, le nombre d'emplacements ne devra pas excéder 100 pour 10 000m².

Les extensions successives des constructions visées à l'article 4NA 1 paragraphe 2 ne devront pas aboutir à un résultat excédant 250 m^2 de S.H.O.N. comprenant l'existant et les extensions. Cette limitation ne s'applique pas lorsqu'il y a aménagement dans les volumes existants à la date d'application des présentes dispositions.

Article 4NA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Dispositions applicables à la Zone NB

Caractère de la zone

C'est une zone d'habitat individuel isolé réalisé au coup par coup desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.
En règle générale, elle est disposée dans le prolongement des zones UC et UD, en second plan par rapport aux voies d'accès et aux réseaux.
Une attention particulière doit être apportée au niveau des caractéristiques des accès et des réseaux qui doivent être réalisés par les constructeurs.
Evolution souhaitée :
Il est retenu le principe de permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat individuel isolé sur des terrains libres, disposés généralement en "dents creuses".
Elle comprend :

Le secteur NBaf1, situé quartier Boiry. Il est concerné par les risques d'incendie très fort définis par le PIG Incendie Lubéron pris par l'arrêté préfectoral n°3484 le 20 novembre 1990 et l'arrêté n°2533 le 13 novembre 1997 au vu des articles L.121-12 et R.121-13 du code de l'urbanisme. En accord avec les services de défense incendie, il peut être considéré comme une Zone Urbanisée Défendable (ZUD). En conséquence, il est admis, sous conditions définies aux sections I, II et III ci-après, les constructions nouvelles ainsi que l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

Le secteur NBb situé le long de la route de la Bastidonne. Etant raccordé au réseau public d'assainissement collectif, dans ce secteur, les parcelles support d'une construction, doivent avoir une surface minimum de 1 000 m².

Le secteur NBf1, situé quartier Côte de l'Our. Il est concerné par les risques d'incendie très fort définis par le PIG Incendie Lubéron pris par l'arrêté préfectoral n°3484 le 20 novembre 1990 et l'arrêté n°2533 le 13 novembre 1997 au vu des articles L.121-12 et R.121-13 du code de l'urbanisme. Il correspond à des îlots bâtis dans le cadre des dispositions du P.O.S. antérieur. En considération du risque incendie, il est admis uniquement, sous conditions définies aux sections I, II et III ci-après, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

Nota :
la zone NB est en partie concernée par la servitude d'utilité publique I1 relative aux conduites de la société GEOSEL Manosque (ex. GEOPIPE). En conséquence, il est fixé une zone non aedificandi de 5 m de large de part et d'autre des ouvrages. Les travaux situés à moins de 100 m des ouvrages précités doivent être conformes au décret du 24 octobre 1991 et à l'arrêté du 16 novembre 1994 (se reporter au document 5.0 joint au présent dossier (servitude d'utilité publique : notice de présentation).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone NB et le secteur NBaf1,

1 - Les constructions à usage d'habitat individuel isolé et leurs annexes

1bis - Les constructions à usage d'habitat sous la forme d'opérations d'aménagement dans la limite de 3 divisions ou lots sur une période de 10 ans.

2 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation des présentes dispositions.

3 - Les installations techniques de service public (transformateurs, etc..).

Dans le secteur NBf1, est admis uniquement l'aménagement et l'extension des habitations existantes à la date d'application des présentes dispositions, d'une S.H.O.B. minimum de 80m², dans les limites fixées aux sections II et III ci-après et dans la mesure où il n'y a pas de création de logement nouveaux.

Disposition générale par rapport aux voies bruyantes
Dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre classées bruyantes définies dans l'annexe 9 jointe au présent dossier de PLU, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux N°1986 et 1992 du 05 août 1999.

Article NB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article NB 1.

SECTION I I

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NB 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut-être interdit.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques minimum suivantes :

3,50 mètres de largeur pour les voies destinées à desservir une ou deux habitations individuelles,

5 mètres de largeur pour les voies destinées à desservir plus de deux habitations.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les secteurs NBaf1 et NBf1 :

- la chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 m doit être susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière,
- la hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,50 m minimum,
- le rayon en plan des courbes doit être de 8 m minimum,
- la pente maximum doit être de 15 %
- si une voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 m et comporter en son extrémité une placette de retournement.

Article NB 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b) Eau défense incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés, situés au maximum à 200 m, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m^3/heure chacun. Des réserves d'eau (30 m^3 pour une habitation, située à moins de 50 m de la construction) seront réalisées à la charge de demandeur, lorsque les hydrants sont insuffisants et que le risque particulier le justifie.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé suivant la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Lorsque le terrain à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial ou si celui-ci se trouve insuffisant au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder celui avant projet (il ne devra pas dépasser 13 l/s par ha de surface aménagée). Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision, etc...) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.

Article NB 5 - Caractéristiques des terrains

Dans la zone NB et les secteurs NBaf1 et NBf1, pour être constructible, chaque terrain et chaque lot (même ceux issus d'une division foncière) devront avoir une superficie minimum de 1500 m^2.

Dans la zone NBb, pour être constructible, le terrain devra avoir une superficie minimum de 1000 m^2.

En outre la surface et la forme du terrain doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'application des présentes dispositions dans la mesure où la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est possible.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article NB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de :

1 - Voie départementale : D 973 Marge de recul : 25 m

2 - Pour les autres voies ouvertes à la circulation, la distance d'implantation est la suivante :
- à 10 mètres de l'axe des voies d'orientations Nord - Sud ou sensiblement orientées Nord - Sud ;
- elles peuvent être réalisées au minimum à l'alignement côté Sud pour les voies d'orientation Est - Ouest ou sensiblement orientées Est - Ouest, et au minimum à 12 mètres de cet alignement pour les constructions édifiées au Nord desdites voies.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cette implantation n'apporte pas de gêne par rapport à la sécurité routière.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Dans les secteurs NBaf1 et NBf1 comportant des risques d'incendie, les constructions autorisées seront situées à moins de 30 m d'une voie ouverte à la circulation publique.

En bordure de la servitude d'utilité publique I1 relative aux conduites de la société GEOSEL Manosque, il est fixé une zone non aédificandi de 5 m de large de part et d'autre des ouvrages.

Article NB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres (L= H/2, minimum 4 m). Toutefois, des constructions annexes à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative aux conditions définies à l'article NB 10.

Le long du canal de Cadenet, les constructions devront être implantées à au moins 10 m de la limite des berges.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du POS dans la mesure où elles ne mettent pas en cause l'exploitation et l'entretien du canal.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article NB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article NB 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article NB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures et 9,00 mètres au faîtage.

Pour les annexes à l'habitation, implantées en limite séparative, dans la bande de 4 m minimum obtenue en application de l'article NB 7, la hauteur de toute construction ne pourra dépasser 4 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article NB 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques de service public visées à l'article NB 1 devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

Clôtures :

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Des clôtures en maçonnerie identique à la construction sont admises.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. La hauteur de la maçonnerie ne peut pas excéder 0,20 m.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations peuvent être admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Dans les secteurs NBaf1 et NBf1 comportant des risques d'incendie :

- La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois,
- Les portes et fenêtres sont réalisées en bois plein,
- Il y a lieu de réaliser un minimum d'ouvertures face au mistral.

Article NB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, y compris les accès. Les besoins minimum à prendre en compte sont de deux places de stationnement par habitation individuelle dont une aire de stationnement privative non close d'une surface minimum de 20 m^2, aménagée au droit de l'entrée de la construction.

Article NB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantés principalement d'arbres de hautes futaies.

2 - Les plantations existantes seront préservées, les arbres abattus seront remplacés par une végétation équivalente.

3 - Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, vieux véhicules sont interdits.

Dans les secteurs NBaf1 et NBf1, autour des habitations :

- le débroussaillement est obligatoire dans un rayon de 50 m.
- le déboisement est obligatoire dans un rayon de 8 m.
- les plantations nouvelles de résineux ou chêne verts sont interdites à proximité des habitations.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NB 14 - Coefficient d'Occupation du sol

Dans la zone NB et les secteurs NBaf1, le coefficient d'occupation des sols applicable est fixé à 0,15, avec un maximum de 250 m² de SHON pour toutes les constructions.

Dans le secteur NBf1, l'aménagement et l'extension d'une construction, dont la S.H.O.B. est égale ou supérieures à 80 m², sont admis aux conditions suivantes :

- l'aménagement et l'extension peuvent se faire jusqu'à 140 m² de S.H.O.N. (compris existant et extension) ou une extension de 10 % maximum lorsque la S.H.O.N. existante est égale ou supérieure à 140 m² ;

et

- l'aménagement et l'extension peuvent se faire jusqu'à 250 m² de S.H.O.B. ou une extension de 10 % maximum lorsque la S.H.O.B existante est égale ou supérieure à 250 m².

Article NB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Dispositions applicables à la Zone NC

Caractère de la zone

C'est une zone de richesses naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.
L'objectif est de préserver le potentiel productif de cet espaces.

Dans cette zone, il existe diverses occupations des sols pour lesquelles il est retenu des dispositions spécifiques.

Elle comprend :

- **le secteur NCa,** délimite des bâtiments d'origine rurale pour lesquels il est admis un changement d'affectation pour l'habitat dans la mesure où :
  - . les caractéristiques des accès correspondent à leur destination sans que la commune n'ait à intervenir.
  - . l'alimentation en eau potable doit s'effectuer à partir du réseau public. A défaut une autorisation préfectorale prévue par le décret du 03 janvier 1989 doit être obtenue.

- **le secteur NCb,** correspond au périmètre de protection prévisionnel des captages du Vidalet.

- **le secteur NCcit1,** correspond à une zone d'exploitation potentielle de carrière identifiée au travers de critères physiques, naturels, humains et paysagers. Il est concerné par le risque d'inondation torrentielle de l'Eze R1.
  Le programme de réaménagement du site d'une exploitation de carrière devra s'inscrire dans un projet de valorisation de l'espace et de l'équipement du territoire. Il est rappelé que l'ouverture et l'exploitation d'une carrière sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (installation classée soumise à autorisation).

- **le secteur NCf1,** concerné par un risque d'incendie très fort définis par le PIG Incendie Lubéron pris par l'arrêté préfectoral n°3484 le 20 novembre 1990 et l'arrêté n°2533 le 13 novembre 1997 au vu des articles L.121-12 et R.121-13 du code de l'urbanisme.

- **Les espaces boisés classés,** à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme.

Nota :
la zone NC et ses secteurs sont en partie concernés par la servitude d'utilité publique I1 relative aux conduites de la société GEOSEL Manosque (ex. GEOPIPE). En conséquence, il est fixé une zone non aédificandi de 5 m de large de part et d'autre des ouvrages. Les travaux situés à moins de 100 m des ouvrages précités doivent être conformes au décret du 24 octobre 1991 et à l'arrêté du 16 novembre 1994 (se reporter au document 5.0 joint au présent dossier (servitude d'utilité publique : notice de présentation).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NC 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone NC et le secteur NCb :

1 - Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
Pour une exploitation agricole existante, les constructions et installations supplémentaires directement liées et nécessaires à cette exploitation (hangars, remises, etc…) devront être implantées à proximité des bâtiments existants du siège.
Les équipements d'accueil touristique rural qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient réalisés :
. soit dans les volumes existants, sur le lieu du siège d'exploitation,
. soit pour les constructions nouvelles, en continuité ou formant un ensemble cohérent avec le bâtiment du siège d'exploitation.
En aucun cas, ces possibilités ne doivent conduire à la transformation de hangars agricoles ou autres en équipement d'accueil touristique.

2 - L'aménagement et l'extension mesurée d'une construction existante à la date d'application des présentes dispositions, à usage d'habitat et ses annexes (garage, abri de véhicule, abri de jardin, piscine, abri piscine, etc…), lorsque cela n'entraîne pas la création de logement et si elle est compatible avec le caractère de la zone.
Une annexe nouvelle est admise sous condition d'être implantée en continuité ou formant un ensemble cohérent avec l'habitation existante.

3 - L'aménagement et l'extension d'une activité économique existante à la date d'application des présentes dispositions, autre qu'agricole, de même lorsqu'il y a changement de domaine d'activité, sous réserve que la nouvelle installation soit compatible avec les règles de sécurité liées aux accès et qu'elle soit raccordée aux réseaux visés à l'article NC 4.

4 - Les annexes des activités sportives existantes à la date d'application des présentes dispositions (gardiennage, vestiaires, club-house).

5 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement des eaux usées, etc…).

6 - Les affouillements et exhaussements de terrains nécessaires à la création de voies publiques.

7 - Les équipements publics à réaliser sur les emplacements réservés inscrits sur les documents graphiques (bassin de rétention, aire de passage des gens du voyage, etc…).

8 - Les travaux et aménagements d'utilité publique destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux et à réduire les risques d'inondation des rivières de l'Eze et de la Durance sont autorisés.

Dans le secteur NCa,
Peuvent être autorisées : les restaurations et extensions des constructions existantes repérable par un cercle représenté sur les documents graphiques, pour lesquelles le changement d'affectation en vue de l'habitat est admis, sous réserve que les règles édictées aux paragraphes NC 3 à NC 14 soient respectées.

Dans le secteur NCb, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol admises dans le cadre général de la zone NC sont soumises à l'avis d'un hydrogéologue agréé.

SPECIFICATIONS PARTICULIERES LIEES AUX RISQUES D'INONDATIONS R1,

Peuvent être autorisés :

Dans le secteur NCcit1,
Peuvent être autorisés :
L'ouverture et l'exploitation des carrières soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leurs conditions d'exploitation et de remise en état s'inscrivent dans un projet de valorisation de l'espace et d'équipement du territoire.

Dans le secteur NCf1, peuvent être autorisés :
- l'aménagement et l'extension des habitations existantes, dans la mesure où :
  . la S.H.O.B. initiale est d'au moins 80 m²
  . il n'y a pas de création de logement nouveaux.
- l'aménagement et l'extension des constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole dans la mesure où il n'y a pas de création de logement nouveau.

Disposition générale par rapport aux voies bruyantes
Dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre classées bruyantes définies dans l'annexe 9 jointe au présent dossier de PLU, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux N°1986 et 1992 du 05 août 1999.

Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article NC 1.

Dans le secteur NCf1, sont interdits :

- les logements nouveaux et les gîtes ruraux.
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration (l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, soumises à autorisation ou à déclaration, existantes à la date d'application des présentes dispositions restent possible).

SECTION I I CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans le secteur NCf1 :

- la chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 m doit être susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière,
- la hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,50 m minimum,
- le rayon en plan des courbes doit être de 8 m minimum,
- la pente maximum doit être de 15 %
- si une voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 m et comporter en son extrémité une placette de retournement.

Article NC 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à défaut par tout ouvrage conforme à la réglementation en vigueur. A défaut de raccordement au réseau public, une autorisation préfectorale prévue par le décret du 03 janvier 1989 doit être obtenue.

b) Eau défense incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés, situés au maximum à 200 m, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m^3/heure chacun. Des réserves d'eau (30 m^3 pour une habitation) seront réalisées lorsque les hydrants sont insuffisants et que le risque particulier le justifie.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé suivant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales in situ.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision, etc...) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.

Article NC 5 - Caractéristiques des terrains

La surface et la forme du terrain doivent permettre la mise en place du système d'assainissement autonome des eaux usées sans adaptation

Article NC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation, ou à l'alignement existant.

1 - Voies départementales — Marge de recul

Déviation Nord Est et Sud Ouest	100 m (1)
D 973 et D 956	75 m (1)
D 956 (section Pertuis/La Tour d'Aigues)	25 m
D 9, D 56, D 119	15 m

(1) la marge de recul découle de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et maintient les domaines d'application fixés par le même article.

2 - Pour les voies communales et les autres voies ouvertes à la circulation publique, 10 m de l'axe.
Des adaptations sont admises pour tenir compte de la forme particulière d'un terrain ou des implantations différentes préexistantes dans le voisinage.

3 - Un recul de 10 m est exigée pour les constructions envisagée à proximité des passage à niveau non gardés de la SNCF.

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas :
- pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'application des présentes dispositions.
- pour les installations techniques de service public visées à l'article NC 1 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

En bordure de la servitude d'utilité publique I1 relative aux conduites de la société GEOSEL Manosque, il est fixé une zone non aedificandi de 5 m de large de part et d'autre des ouvrages.

Article NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres (L= H/2, minimum 4 m).
2 - Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.
3 - Les clôtures doivent être implantées à au moins 6 m des berges des cours d'eau et des canaux afin de maintenir un libre passage nécessaire à leur entretien.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour l'aménagement des constructions existantes qui peuvent être agrandies et modifiées dans le respect des autres dispositions de la présente section.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article NC 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article NC 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures et 9,50 mètres au faîtage.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.
- pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation agricole, toutefois, la hauteur totale ne pourra être supérieure à 15 m.

Article NC 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les enduits dits rustiques sont interdits. Ils devront être de type enduits lisses, talochés, frotassés ou grattés à grains fins.
Les installations techniques de service public visées à l'article NC devront s'intégrer dans l'environnement implantation, aspect extérieur, abords .
Clôtures :
Elles devront être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.
La hauteur de l'ensemble de la clôture ne doit pas excéder 1,80 m.
Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.
La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations peuvent être admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures à usage agricole.
Le long des rivières et des canaux, les clôtures doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum par rapport aux berges afin de permettre l'entretien des cours d'eau.

Dans le secteur NCf1, comportant des risques d'incendie:
- La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois,
- Les portes et fenêtres sont réalisées en bois plein,
- Il y a lieu de réaliser un minimum d'ouvertures face au mistral.

Article NC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, y compris les accès.

Article NC 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Les surfaces libres de toutes constructions, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à hautes futaies.
2 - Les arbres abattus seront remplacés dans la mesure du possible.
3 - Les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés.
4 - Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, vieux véhicules sont interdits.

Dans le secteur NCf1, autour des habitations :

- le débroussaillement est obligatoire dans un rayon de 50 m.
- le déboisement est obligatoire dans un rayon de 8 m.
- les plantations nouvelles de résineux ou chêne verts sont interdites à proximité des habitations.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - Coefficient d'Occupation du sol

1 - Pour les constructions visées à l'article NC 1 paragraphe 1, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles NC 3 à NC 13.

2 - Pour les constructions visées à l'article NC 1 paragraphe 2, la S.H.O.N. est limitée à 250 m^2 après extensions successives.
Pour les constructions dont la S.H.O.N. existante est supérieure à 250 m^2, les extensions successives sont limitées à 15 % de la S.H.O.N. existante à la date d'application des présentes dispositions.
Dans tous les cas, ces dispositions ne sont pas applicables pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'application des présentes dispositions.

3 - Pour les constructions autorisées citées à l'article NC 1, paragraphe 3, l'extension est limitée à 50% de la SHOB existante à la date d'application des présentes dispositions.

4 - **Dans le secteur NCf1**, l'aménagement et l'extension d'une construction, dont la S.H.O.B. est égale ou supérieures à 80 m², sont admis aux conditions suivantes :

- l'aménagement et l'extension peuvent se faire jusqu'à 140 m² de S.H.O.N. (compris existant et extension) ou une extension de 10 % maximum lorsque la S.H.O.N. existante est égale ou supérieure à 140 m² ;
  et
- l'aménagement et l'extension peuvent se faire jusqu'à 250 m² de S.H.O.B. ou une extension de 10 % maximum lorsque la S.H.O.B existante est égale ou supérieure à 250 m².

L'extension des constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole est limitée à 50% de la SHOB existante à la date d'application des présentes dispositions.

5 - **Dans le secteur NCa**, la S.H.O.N. est limitée à 250 m^2 après extensions successives.
Pour les constructions dont la S.H.O.N. existante est supérieure à 250 m^2, les extensions successives sont limitées à 15 % de la S.H.O.N. existante à la date d'application des présentes dispositions.
Dans tous les cas, ces dispositions ne sont pas applicables pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'application des présentes dispositions.

Article NC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la Zone ND

Caractère de la zone

C'est une zone de protection des sites et des paysages de risques d'inondation et de défense de la forêt.

Elle comprend:

- **le secteur NDi1,** correspond au risque d'inondation de la Durance R1.

- **le secteur NDi2,** correspond au risque d'inondation de la Durance R2.

- **le secteur NDi4,** correspond au risque d'inondation de la Durance R4.

- **le secteur NDi5,** correspond au risque d'inondation de la Durance R5.

- **le secteur NDit1,** correspond au risque d'inondation torrentielle de l'Eze R1.

- **le secteur NDit2,** correspond au risque d'inondation torrentielle de l'Eze R2.

- **le secteur NDit4,** correspond au risque d'inondation torrentielle de l'Eze R4.

- **Le secteur NDait4**, correspond au périmètre de protection prévisionnel des captages du Vidalet et concerné par le risque d'inondation torrentielle de l'Eze R4.

- **Le secteur NDbi1**, correspondant aux espaces de loisirs et de sports de plein air que la commune projette d'aménager, concerné par le risque d'inondation de la Durance R1.

- **Le secteur NDbi2**, correspondant aux espaces de loisirs et de sports de plein air que la commune projette d'aménager, concerné par le risque d'inondation de la Durance R2.

- **Le secteur NDf1**, concerné par des risques d'incendie très fort définis par le PIG Incendie Lubéron pris par l'arrêté préfectoral n°3484 le 20 novembre 1990 et l'arrêté n°2533 le 13 novembre 1997 au vu des articles L.121-12 et R.121-13 du code de l'urbanisme. Il est admis l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

- **Les espaces boisés classés** à conserver au titre des articles L.130-1 à 130-5 du code de l'urbanisme.

Nota :
la zone ND et ses secteurs sont en partie concernés par la servitude d'utilité publique I1 relative aux conduites de la société GEOSEL Manosque (ex. GEOPIPE). En conséquence, il est fixé une zone non aedificandi de 5 m de large de part et d'autre des ouvrages. Les travaux situés à moins de 100 m des ouvrages précités doivent être conformes au décret du 24 octobre 1991 et à l'arrêté du 16 novembre 1994 (se reporter au document 5.0 joint au présent dossier (servitude d'utilité publique : notice de présentation).

ZONE INONDABLE LIEE A LA DURANCE

Les secteurs NDi1, NDi2, NDi4, NDi5, NDbi1, NDbi2, concernés par le champ d'inondation de la rivière de la Durance sont de ce fait classés dans le secteur à risque R1, R2, R4 et R5. Suivant la topographie du terrain naturel, la hauteur d'eau de ces inondations peut varier jusqu'à :

risque R1 supérieure à 2 m
risque R2 de 1 à 2 m
risque R4 de 0,50 à 1 m
risque R5 de 0 à 2 m en cas de crue exceptionnelle et de rupture de digue de la Durance

RECOMMANDATIONS IMPORTANTES

Au-delà des règles d'urbanisme qui précèdent, l'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation :

- dans le respect des règlements du plan d'occupation des sols et de la police des eaux ; la police des eaux a pour finalité d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique les permissionnaires devraient s'efforcer de respecter en particulier les règles suivantes :
  * les constructions seront orientées dans les sens du courant ;
  * la perméabilité des clôtures disposées perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %,
- à travers la solidité conférée à leur construction ;
- dans l'agencement de leurs locaux : stockage de produits polluants avec notamment un lestage des citernes et un positionnement de leurs orifices non étanches situés au-dessus de la cote de référence, disposition des équipements vitaux des établissements comportant de l'hébergement, etc...

ZONE INONDABLE LIEE A L'EZE

Les secteurs NDit1, NDit2, NDit4, concernés par le champ d'inondation torrentielle de la rivière l'Eze sont de ce fait classés dans le secteur à risque R1, R2, R4. Suivant la topographie du terrain naturel, la hauteur d'eau de ces inondations peut varier jusqu'à :

risque R1 supérieure à 1 m
risque R2 de 0,5 à 1 m,
risque R4 de 0 à 0,5 m

RECOMMANDATIONS IMPORTANTES

Au-delà des règles d'urbanisme qui précèdent, l'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation :

- dans le respect des règlements du plan d'occupation des sols et de la police des eaux ; la police des eaux a pour finalité d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique les permissionnaires devraient s'efforcer de respecter en particulier les règles suivantes :
  * les constructions seront orientées dans les sens du courant ;
  * la perméabilité des clôtures disposées perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %,
- à travers la solidité conférée à leur construction ;
- dans l'agencement de leurs locaux : stockage de produits polluants avec notamment un lestage des citernes et un positionnement de leurs orifices non étanches situés au-dessus de la cote de référence, disposition des équipements vitaux des établissements comportant de l'hébergement, etc...

Nota important : il y a lieu de se référer au **document 7 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation Eze** et plus particulièrement à son règlement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone ND :

1 - L'aménagement et l'extension des habitations et leur annexe existantes, dans la mesure où :
. il n'y a pas de changement d'affectation et cela ne conduit pas à la création de logement.
. les caractéristiques des accès correspondent à leur destination sans que la commune n'ait à intervenir.
. l'alimentation en eau potable doit s'effectuer à partir du réseau public. A défaut une autorisation préfectorale prévue par le décret du 03 janvier 1989 doit être obtenue.

2 - L'aménagement et l'extension mesurée des exploitations agricoles existantes à la date d'application des présentes dispositions.

3 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement des eaux usées, etc...).

Dans le secteur NDf1, peuvent être autorisés, l'aménagement et l'extension des habitations existantes, dans la mesure où :
- la S.H.O.B. initiale est d'au moins 80 m²
- il n'y a pas de création de logement nouveaux.

SPECIFICATIONS PARTICULIERES LIEES AUX RISQUES D'INONDATIONS R1, R2 ET R4
Peuvent être autorisés :

Dans les secteurs NDi1, NDit1 et NDbi1,
1 - Tout aménagement et surélévation des constructions existantes à usage de logement à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination.
Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : les planchers habitables créés seront situés à l'étage et la construction, après extension, devra comprendre un plancher refuge d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.
2 - Tout aménagement et surélévation des constructions existantes à usage d'hébergement à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence, accessibles depuis l'extérieur.
3 - Tout aménagement et surélévation des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge ou une aire aménagée de dimensions suffisantes situé au-dessus de la cote de référence, accessible depuis l'extérieur.
Dans tous les cas les établissements recevant du public au sens de l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4 ou 5ème catégorie au sens de l'article R 123-19 du même code.
4 - les accès nouveaux dans la mesure où ils améliorent la sécurité des personnes et n'aggravent pas le risque amont et aval.
5 - les travaux destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux et à réduire les risques.

Dans les secteurs NDi2, NDit2 et NDbi2,

1 - Tout aménagement et extension des constructions à usage d'habitat à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et pas de changement de destination ;
Les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence et la construction, après extension, devra comprendre un plancher refuge d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

2 - Tout aménagement et extension des constructions à usage d'hébergement à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence, accessibles depuis l'extérieur.

3 - La création d'habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; tout plancher habitable sera situé au-dessus de la cote de référence et la construction, après extension, devra comprendre un plancher refuge d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

4 - L'aménagement, l'extension et la création de constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à usage d'habitation. Les occupants devront disposer d'un accès rapide à un refuge ou une aire aménagée de dimensions suffisantes situé au-dessus de la cote de référence, accessible depuis l'extérieur.

5 - Tout aménagement et extension de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes devra respecter la condition suivante :
Les constructions devront comporter un refuge ou une aire aménagée de dimensions suffisantes auquel les effectifs reçus pourront avoir rapidement accès, situé au-dessus de la cote de référence, accessible depuis l'extérieur.
Dans tous les cas les établissements recevant du public au sens de l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4 ou 5ème catégorie au sens de l'article R 123-19 du même code.

6 - Les accès nouveaux dans la mesure où ils améliorent la sécurité des personnes et n'aggravent pas le risque amont et aval.

7 - Les travaux destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux et à réduire les risques.

8 - Les aires de stationnement ouvertes au public sous conditions définies dans le règlement du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation Eze** (document 7 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation Eze).

Dans les secteurs NDi4 et NDit4,

1 - Tout aménagement, extension de constructions à usage de logement devra respecter la condition suivante : les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence, accessibles depuis l'extérieur.

2 - Tout aménagement, extension ou création de construction liée et nécessaire à l'exploitation agricole devra respecter la condition suivante : les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence, accessibles depuis l'extérieur.

3 - Toute installation, aménagement et extension de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes devra respecter la condition suivante : les constructions devront comporter un refuge ou une aire aménagée de dimensions suffisantes auquel les effectifs reçus pourront avoir rapidement accès, situé au-dessus de la cote de référence, accessibles depuis l'extérieur. Dans tous les cas les établissements recevant du public au sens de l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4 ou 5ème catégorie au sens de l'article R 123-19 du même code.

Nota : aux conditions ci-avant, est admis l'équipement public prévu sur l'emplacement réservé E4.

4 - Les accès nouveaux dans la mesure où ils améliorent la sécurité des personnes et n'aggravent pas le risque amont et aval.

5 - Les travaux destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux et à réduire les risques.

Dans le secteur NDi5,

1 - Tout aménagement, extension de constructions à usage de logement devra respecter la condition suivante : les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la côte de référence, accessibles depuis l'extérieur.

2 - Tout aménagement, extension ou création de construction liée et nécessaire à l'exploitation agricole devra respecter la condition suivante : les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence, accessibles depuis l'extérieur.

3 - Tout aménagement, extension de constructions à usage d'activités économiques devra respecter la condition suivante : les constructions devront comporter un refuge ou une aire aménagée de dimensions suffisantes auquel les effectifs reçus pourront avoir rapidement accès. Ce plancher refuge devra être situé au-dessus de la côte de référence, accessible depuis l'extérieur.

4 - Toute installation, aménagement et extension de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes, devra respecter la condition suivante :
Les constructions devront comporter un refuge ou une aire aménagée de dimensions suffisantes auquel les effectifs reçus pourront avoir rapidement accès. Ce plancher refuge devra être situé au-dessus de la côte de référence, accessible depuis l'extérieur.
Dans tous les cas les établissements recevant du public au sens de l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4 ou 5ème catégorie au sens de l'article R 123-19 du même code.
Nota : aux conditions ci-avant, est admis l'équipement public prévu sur l'emplacement réservé E4.

5 - Les accès nouveaux dans la mesure où ils améliorent la sécurité des personnes et n'aggravent pas le risque amont et aval.

6 - Les travaux destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux et à réduire les risques.

Dans le secteur NDait4,
Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol admises dans le cadre général de la zone ND sont soumises à l'avis d'un hydrogéologue agréé.

Disposition générale par rapport aux voies bruyantes
Dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre classées bruyantes définies dans l'annexe 9 jointe au présent dossier de PLU, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux N°1986 et 1992 du 05 août 1999.

Article ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article ND 1.

Dans le secteur NDf1, sont interdits les logements nouveaux et les gîtes ruraux en particulier.

SECTION I I CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Dans les secteurs NDi1, NDit1, NDbi1, NDi2, NDit2 et NDbi2, les accès nouveaux sont admis dans la mesure où ils améliorent la sécurité des personnes et n'aggravent pas le risque amont et aval. Lors de l'aménagement ou de la surélévation de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes, il sera exigé une desserte par deux voies dont une devra permettre le croisement des véhicules de secours.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le secteur NDf1 :

- la chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 m doit être susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière,
- la hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,50 m minimum,
- le rayon en plan des courbes doit être de 8 m minimum,
- la pente maximum doit être de 15 %
- si une voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 m et comporter en son extrémité une placette de retournement.

Article ND 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à défaut par tout ouvrage conforme à la réglementation en vigueur. A défaut de raccordement au réseau public, une autorisation préfectorale prévue par le décret du 03 janvier 1989 doit être obtenue.

b) Eau défense incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés, situés au maximum à 200 m, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m^3/heure chacun.

Dans les zones non équipées et dans le cas où l'installation de poteaux incendies normalisés n'est pas envisageable, le défense contre l'incendie doit être assurée par des réserves d'eau de 30 à 120 m3 selon l'importance du risque encouru déterminé par les services compétents.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé suivant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du demandeur.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision, etc...) à construire sur le domaine privé seront réalisées en réseau souterrain.

Article ND 5 - Caractéristiques des terrains

La surface et la forme du terrain doivent permettre la mise en place du système d'assainissement autonome des eaux usées réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Article ND 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de :

1 **-** Voies départementales Marge de recul

Déviation Nord Est et Sud Ouest	100 m (1)
D 973 et D 956	75 m (1)
D 9, D 56, D 119	15 m

(1) la marge de recul découle de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et maintient les domaines d'application fixés par le même article.

2 - Pour les voies communales et les autres voies ouvertes à la circulation publique, 10 m de l'axe
Des adaptations sont admises pour tenir compte de la forme particulière d'un terrain ou des implantations différentes préexistantes dans le voisinage.

Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'application des présentes dispositions.
Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public visées à l'article ND 1 § 3 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

En bordure de la servitude d'utilité publique I1 relative aux conduites de la société GEOSEL Manosque, il est fixé une zone non aédificandi de 5 m de large de part et d'autre des ouvrages.

Article ND 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres (L= H/2, minimum 4 m.

2 - Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de la limite des berges.
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes qui peuvent être agrandies et modifiées dans le respect des autres dispositions de la présente section.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour l'aménagement des constructions existantes qui peuvent être agrandies et modifiées dans le respect des autres dispositions de la présente section.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.

Article ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article ND 9 - Emprise au sol

Non réglementé.
Dans les secteurs NDit2 et NDbit2, l'extension de l'emprise au sol devra être inférieure à la moins contraignante des deux limites suivantes : 20 m² ou 10% de l'emprise au sol existante à la date d'application des présentes dispositions.

Article ND 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures et 9,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions existantes qui peuvent être agrandies et modifiées dans le respect des autres dispositions de la présente section.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de relèvement des eaux usées et des eaux pluviales, abri bus, etc…) dans la mesure où ils correspondent au caractère de la zone, s'intègrent dans leur environnement et ne mettent pas en cause la sécurité routière.
- pour les superstructures nécessaires et liées aux besoins de l'exploitation agricole.

Article ND 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les enduits dits rustiques sont interdits. Ils devront être de type enduits lisses, talochés, frotassés ou grattés à grains fins.

Les installations techniques de service public visées à l'article ND 1 devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur aspect extérieur et de l'aménagement des abords.

Clôtures

Elles devront être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement, à créer ou existant à la date d'approbation des présentes dispositions, dont la hauteur est égale ou supérieure à 2 m, les clôtures devront obligatoirement être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations peuvent être admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures à usage agricole.

Le long des rivières et des canaux, les clôtures doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum par rapport aux berges afin de permettre l'entretien des cours d'eau.

Dans tous les secteurs concernés par les zones inondables, la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

Dans le secteur NDf1, comportant des risques d'incendie:

- La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois,
- Les portes et fenêtres sont réalisées en bois plein,
- Il y a lieu de réaliser un minimum d'ouvertures face au mistral.

Article ND 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, y compris les accès.

Article ND 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

1 - Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantés principalement d'arbres de hautes futaies
2 - Les arbres abattus seront remplacés dans la mesure du possible.
3 - Les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés.
4 - Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, vieux véhicules sont interdits.

Dans le secteur NDf1, autour des habitations :

- le débroussaillement est obligatoire dans un rayon de 50 m.
- le déboisement est obligatoire dans un rayon de 8 m.
- les plantations nouvelles de résineux ou chêne verts sont interdites à proximité des habitations.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 14 - Coefficient d'Occupation du sol

Dans la zone ND :

1 - Pour les constructions visées à l'article ND 1 paragraphe 1, la S.H.O.N. est limitée à 250 m^2 après extensions successives.
Pour les constructions dont la S.H.O.N. existante est supérieure à 250 m^2, les extensions successives sont limitées à 15 % de la S.H.O.N. existante à la date d'application des présentes dispositions.
Dans tous les cas, ces dispositions ne sont pas applicables pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'application des présentes dispositions.

2 - Pour les constructions autorisées citées à l'article ND 1, paragraphe 2, l'extension est limitée à 50% de la SHOB existante à la date d'application des présentes dispositions.

Dans le secteur NDf1, l'aménagement et l'extension d'une construction, dont la S.H.O.B. est égale ou supérieures à 80 m², sont admis aux conditions suivantes :

- l'aménagement et l'extension peuvent se faire jusqu'à 140 m² de S.H.O.N. (compris existant et extension) ou une extension de 10 % maximum lorsque la S.H.O.N. existante est égale ou supérieure à 140 m² ;

et

- l'aménagement et l'extension peuvent se faire jusqu'à 250 m² de S.H.O.B. ou une extension de 10 % maximum lorsque la S.H.O.B existante est égale ou supérieure à 250 m².

Dans les secteurs NDi2, NDit2, NDbi2, NDi4, NDit4 et NDi5 :

1 - Pour l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitat, la S.H.O.N. est limitée à 250 m^2 après extensions successives. Pour les constructions dont la S.H.O.N. existante est supérieure à 250 m^2, les extensions successives sont limitées à 15 % de la S.H.O.N. existante à la date d'application des présentes dispositions. Dans tous les cas, ces dispositions ne sont pas applicables pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'application des présentes dispositions.

2 - Pour l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'hébergement ou de nature à provoquer un rassemblement de personnes, l'extension est limitée à 50% de la SHOB existante à la date d'application des présentes dispositions.

3 - Pour la création d'habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, la SHON est limitée à 250 m² maximum.

4 - Pour l'aménagement, l'extension et la création de constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à usage d'habitation, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles ND 3 à ND 13.

Dans le secteur NDi5 :

1. - L'extension des constructions existantes, à usage d'activités économiques, est limitée à 60% de la SHOB existante à la date d'application des présentes dispositions.

Article ND 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet